

## Kurzexposé

### Einfamilienhaus mit Nebengebäuden

**Spreewitzer Weg 3  
 02979 Elsterheide  
 OT Seidewinkel**



Grundbuch von Seidewinkel      Blatt: 47      lfd. Nr.: 6  
 Gemarkung: Seidewinkel, Flur 2      Flurstück: 43      Fläche: 3.090 m<sup>2</sup>

**AZ: 3 K 69/23**

<b>Großräumige Lage:</b>	Bundesland: Sachsen Landkreis: Bautzen Ort: Elsterheide OT Seidewinkel
<b>Objektbeschreibung:</b>	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 3.090 m<sup>2</sup> großes Grundstück, bebaut mit einem ca. 1982 erbauten Einfamilienhaus (DDR-Typ „EWS-71“) (Wohnfläche rd. 190 m<sup>2</sup>) mit angebauter Terrasse, einem Mehrzweckgebäude mit Holzanbau (Garagen, Lager, Gewächshaus etc.), einem einfachen Stallungsgebäude (ehemals Pferdehaltung) sowie einem massiven Hundezwinger.</p> <p>Neben den drei Garagen (für kleinere PKWs) im Mehrzweckgebäude, befindet sich auf dem Grundstück ausreichend Platz zum Abstellen von weiteren PKWs.</p> <p>Gemäß Angaben einer Beteiligten zum Ortstermin wurden in den letzten Jahren folgende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am Bewertungsobjekt durchgeführt (Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 1997: Einbau bzw. Erneuerung der Heizungsanlage</li> <li>• ca. 2005: tlw. Erneuerung der Sanitäreinrichtung im Erdgeschoss</li> <li>• ca. 2005: Einbau eines Bades mit Dusche und WC im Kellergeschoss</li> <li>• um 2005: Erneuerung der Boden- und Wandbeläge (kontinuierlich)</li> <li>• ca. 2016: Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung; Erneuerung der Fassadenbekleidung</li> <li>• ca. 2018/19: überwiegende Erneuerung der Fenster (Fenstereinbauarbeiten tlw. noch nicht vollendet; Wandanschluss im Dachgeschoss noch fehlend)</li> <li>• 2019: Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage</li> <li>• ca. 2020: Bau einer Terrasse</li> <li>• vermutlich Mitte der 1990er Jahre: überwiegende Erneuerung der Innentüren, Pflasterarbeiten, tlw. Erneuerung der Sanitäreinrichtung.</li> </ul> <p>Weitere Informationen: s. Gutachten</p>
<b>grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):</b>	Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)
<b>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</b>	nein
<b>Altlasten:</b>	nein
<b>Denkmalschutz:</b>	nein
<b>Beeinträchtigungen/ Sonstiges:</b>	Überbauproblematik
<b>Erschließung:</b>	Strom, Trinkwasseranschluss, Bio-Kleinkläranlage, Telefonanschluss
<b>Verkehrswert:</b>	rd. 311.000,- € <span style="float: right;"><b>Wertermittlungstichtag: 01.03.2024</b></span>