



Kurzexposé



Einfamilienhausgrundstück (DHH)

Radeburger Straße 110
01458 Ottendorf-Okrilla OT Cunnersdorf

AG Bautzen, AZ: 3 K 69/24

Grundbuchamt Kamenz
Grundbuch von Ottendorf-Okrilla, Blatt 665, BVNr. 1
Gemarkung Cunnersdorf, Flst. 145 a (720 m²)

Wertermittlungsstichtag (WST) / Qualitätsstichtag (QST): 09.12.2024
(Innenbesichtigung)

Marktwert: rd. 235.000,00 €
(2.938 €/m² Wfl.)

Makro-/Mikrolage:

Freistaat Sachsen
Landkreis Bautzen
Gemeinde Ottendorf-Okrilla

Das ca. 10 km nördlich der Landeshauptstadt Dresden gelegene Gemeindegebiet gilt als Wirtschafts- und Versorgungsstandort in Speckgürtel zur Landeshauptstadt. Das Gemeindegebiet umfasst die Ortslagen Ottendorf-Okrilla, Grünberg, Hermsdorf und Medingen.

Die Gemeinde bietet mit mehreren Kindertageseinrichtungen, drei Grundschulen und einer Oberschule, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Grundversorgung zusammenfassend eine gute soziale Infrastruktur.

Die verkehrstechnische Anbindung der Region ist über die südlich verlaufende BAB 4 (Chemnitz – Dresden – Görlitz) mit der AA Ottendorf-Okrilla sowie AA Hermsdorf und die westlich verlaufende BAB 13 (Dresden – Berlin) mit der AA

Sachverständigenbüro Berge

Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Meißen

Büro Riesa
Am Stadtpark 1a
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 3525/730387
Funk +49 (0) 173/8831776

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 3521/754215
Fax +49 (0) 3521/754216

E-Mail
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498
Ust.-ID DE 222 668 227

Bankverbindung
Sparkasse Meißen
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75
BIC SOLADES1MEI

Marsdorf als sehr gut zu bezeichnen.

Die verkehrsgünstige Lage nahe der überregionalen Autobahnen führte zur Ansiedlung verschiedenster Unternehmen in den Gewerbegebieten Ottendorf-Okrilla und Medingen.

Der ÖPNV (Bus) ist flächendeckend ausgebaut. Auch besteht Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn (RB 33 Dresden - Königsbrück).

Das Wohngrundstück Radeburger Str. 110 liegt westlich der Ortslage Ottendorf-Okrilla im Ortsteil Cunnersdorf.

Die Radeburger Straße (S177) als Ortsdurchfahrt in Richtung Radeburg ist vom Straßenverkehr durchschnittlich frequentiert. Gegenüberliegend des Wohngrundstücks erstrecken sich Landwirtschaftsflächen. Unweit verläuft der Flusslauf der Großen Röder. Es handelt sich um eine Ortsrandlage mit hohem Grünanteil.

Die umgebende weitläufige Bebauung ist vorrangig geprägt durch kleinere Siedlungshäuser, Doppelhäuser und kleine Mehrfamilienwohnhäuser in offener, 1-2geschossiger Bauweise. Das Wohnumfeld ist gepflegt. PKW-Parkmöglichkeiten sind im Straßenrandbereich nicht vorhanden, bestehen jedoch auf dem Grundstück.

Die nächste Bushaltestelle ist nach ca. 150 m zu erreichen.

Wohnlagequalität: durchschnittlich - gut

Objektbeschreibung:

Das 720 m² große Wohngrundstück ist mit einer eingeschossigen Doppelhaushälfte mit ausgebautem Satteldach bebaut. Das Gebäude ist zu ca. 50 % teilunterkellert. An der Gebäuderückfront grenzt ein Vorhaus mit Hauseingangsbereich und Zugangstreppe an.

Das um 1921 in Massivbauweise errichtete Wohngebäude mit ca. 80 m² Wfl. wurde in den 90iger Jahren sowie im Zeitraum 2017 – 2021 tlw. modernisiert. Es verfügt zum Wertermittlungsstichtag über einen mittleren Sanierungsgrad und einen normalen Instandhaltungszustand. Die Wohnraumausstattung entspricht dem mittleren Standard. Das Gebäude wird mit Erdgas beheizt. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude ist hinsichtlich Baujahr und Gebäudeausstattung in die Energieeffizienzklasse G/H einzuordnen.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte im Rahmen des Vororttermines erfolgen. Innenfotoaufnahmen wurden weisungsgemäß nicht angefertigt.

Auf dem Grundstück befindet sich noch ein massives Nebengebäude (Bj. um 1920/21) mit angrenzender Holzvoliere sowie eine Einzelgarage Typ Dresden mit angrenzender Gartenlaube (Bj. 1972). Die baulichen Anlagen befinden sich in einem guten Instandhaltungszustand.

Das Grundstück verfügt über eine Vorgartenfläche sowie über eine hintere Gartenfläche. Auch steht ein zusätzlicher Außenstellplatz auf dem Grundstück zur Verfügung. Die Außenanlagen des Grundstücks sind durchschnittlich gestaltet und gepflegt.

Das Grundstück ist voll umfänglich im unbeplanten Innenbereich gelegen (Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 34 BauGB).

Erschließung:

voll erschlossen
(Strom, Trinkwasser, Erdgas, Telefon, zentrale Schmutzwasserentsorgung, einseitige direkte Straßenanbindung)

Eintragungen in
Abt. II des Grundbuchs:

Grundbuch von Ottendorf-Okrilla, Blatt 665
(Auszug vom 30.10.2024)

Abt. II/1:
gelöscht

Abt. II/2:

Zwangsversteigerungsvermerk;
eingetragen am 17.07.2024

Nutzung-/Vermietung zum
Wertermittlungsstichtag:

Eigennutzung

Kulturdenkmal:
Baulasteintragung:
Altlastenverdacht:

nein
nein
nein

Sonstige Besonderheiten:

nein

Bewegliche Gegenstände
nach § 74 a, Abs. 5 S. 2 ZVG:

Einbauküche mit Unter- und Hängeschränken sowie Edelstahlspüle (Stand 2017) sowie Elektroherd (Stand 2021); keine Spülmaschine, kein Dunstabzug
(frei geschätzter Zeitwert: rd. 2.500 €)



Straßenansicht der DHH



Ansicht vom Garten



Gebäuderückfront mit Hauseingang



Hauseingang



Hofansicht der Einzelgarage mit Gartenlaube



Hofansicht des Nebengebäudes



Gartenansicht von Nebengebäude mit Voliere



Garten im hinteren Grundstücksteil