

**Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. (FH) E. Schultz  
Ellersdorfer Straße 34  
02689 Sohland a. d. Spree**



## Kurzexposé



**AZ: 3 K 71 / 23**

**Objekt:**

**Mit einem Ein-/Zweifamilienwohngebäude und zwei Nebengebäuden bebautes Grundstück.**

**Lage: Ringstraße 1, 02692 Doberschau**

**Verkehrswert: 194.000 Euro**

### Makro- und Mikrolage

Der Ort Doberschau mit dem Grundstück liegt im Landkreis Bautzen, Südwestlich von Bautzen, ca. 55 km Östlich von Dresden, im Südöstlichen Teil des Landkreises Bautzen, die Entfernung bis Bautzen beträgt ca. 4 km. Die Stadt Bautzen ist ein regionales Zentrum in Ostsachsen, Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises, Zentrum der Oberlausitz sowie das kulturelle Zentrum der sorbischen Bevölkerung der Ober- und Niederlausitz. Die gute Verkehrsanbindung des Landkreises erfolgt über die A 4, den Bundesstraßen 6, 96, 97, 98 und 156, den Bahnlinien von Dresden nach Görlitz, Zittau, Königsbrück, Kamenz, im Raum Hoyerswerda, der Nähe zum Flughafen Dresden und auch mit den Flugverkehrslandeplätzen in Bautzen.

Das bebaute Grundstück selbst liegt in dem Ort Doberschau. Die Umgebungsbebauung um das Grundstück wird von Wohngrundstücken in offener Bauweise dominiert.

Lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt das Grundstück in einer „Wohnbaufläche“.

Die direkte Grundstückslage kann als ruhige, gute Wohnlage bezeichnet werden.

Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind nicht in einer angemessenen Fußwegezeit zu erreichen.

### Kurzbeschreibung

#### Grundstücksangaben

Das Grundstück mit dem Flurstück Nr. 131/k hat eine Fläche von 10 00 qm. Es hat ca. eine ebene Topographie und eine gute Sonneneinstrahlung. Die Befahrbarkeit mit PKW und Lieferfahrzeugen ist gegeben. Weitere Grundstücksflächen sind als Grün-/Pflanzflächen und zur Freizeit gestaltet.

Das Grundstück ist durch die Ringstraße erschlossen und an den Abwasserkanal angeschlossen.

Als Medien liegen an Elektro, Trinkwasser, Telefon.

Das Grundstück ist zum 26.09.2023 erschließungsbeitragsfrei und kommunalabgabefrei.

#### Gebäude: Ein Ein-/Zweifamilien-Wohngebäude:

Baujahr ca. 1926, ca. 2002 Anbau und Teilsanierungen von 1995 - 2002, massive Bauart, mittlerer Instandhaltungszustand, Innenausbau und Ausstattung mit einem mittleren Standard. Das Gebäude ist mit Baumängeln/Bauschäden belastet.

Ca. 172 qm Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

#### Ein Garagengebäude:

Massive Bauart, Erdgeschossebene PKW-Einstellplatz, Dachgeschossebene Lager.

#### Ein Schuppengebäude:

Massive Bauart, Erdgeschossebene, Gerätelagerräume, Zwingeranbau.

