

EINFAMILIENHAUS mit
Einliegerwohnung und Nebengebäuden

Gemarkung Rußdorf, Flurstück 502/4,
Sonnenstraße 15 in 09212 Limbach-Oberfrohna
AZ: 11K 34/25

EXPOSÉ

Grundbuch von Rußdorf	Blatt 511
Grundstück	Bauplanungsrechtlich wird die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet.
Grundstücksgröße	2.245 m ² baureifes Land: 1.100 m ² Bauerwartungsland: 1.145 m ²
Flurstück	502/4
Bodenwert	gesamt: 87.665,00 €
Lage allgemein	Gemarkung Rußdorf, im Westen des Stadtgebietes, ca. 4,5 km zum Stadtzentrum von Limbach-Oberfrohna
Verkehrsanbindung	B 93, A 4, A 72
Baulast, Altlast, Sanierungsgebiet	nicht vorhanden
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Gebäude	<u>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:</u> 1 ½ -geschossig, unterkellert, ausgebautes DG, ehemalige Garage im Kellergeschoss <u>Nebengebäude:</u> separate Garage mit Nebenraum für Gartengeräte, Gartenhaus mit Werkstatt, Schuppen für Gartenmöbel, Schuppen für Holz
Mietsituation	Einliegerwohnung im DG: rd. 80 m ² , vermietet, monatl. Nettokaltmiete 420,00 € Wohnung im EG: rd. 100 m ² , Keller, Garten und Nebengebäude eigengenutzt
Außenanlagen	gepflegt
Baujahr	1973
Bauweise	massiv
Gebäudezustand	dem Baualter entsprechend, gepflegt, regelmäßige Instandhaltung
nachhaltige Nutzung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäuden
Besonderheiten	- Schwimmbecken - Solaranlage - rd. 36 m² ausgebaute Kellerfläche (Hobbyfläche) Eine rückwärtige Bebauung wird nach derzeitiger Auffassung als möglich angesehen. Eine rechtsverbindliche Aussage dazu ist nur über einen Vorbescheid zu erlangen!
Wertermittlungsstichtag	05.08.2025

Verkehrswert: 391.600,00 €



Westansicht



Ostansicht



Südansicht



Nordansicht



Garage mit Nebenraum



Blick in den Garten mit Gartenhaus und Schuppen



Blick zum Schwimmbecken



Schuppen für Holz



Sonnenstraße nach Nord



Sonnenstraße nach Süd