

**Eigentumswohnung mit Terrasse**



**Eckdaten**

<b>Ort:</b>	Döbeln
<b>Objektart:</b>	Das Grundstück ist bebaut mit zwei freistehenden Gebäudekomplexen, die gegenständige Wohnung befindet sich im Hauseingang 13, im EG links. Das Gebäude besteht aus KG, EG und OG sowie ausgebautem DG. Es handelt sich um eine Wohnungseigentumsanlage, welche insgesamt über 45 Einheiten verfügt. Die Wohnung besteht aus Flur, Diele, Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Terrasse sowie weitere Räume im KG (in der Teilungserklärung mit Hobbyraum ausgewiesen), somit Maisonette-Wohnung (KG/EG). Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und ein Pkw-Stellplatz (Sondernutzungsrecht). Die Außenanlagen sind angelegt, dazu gehören befestigte Zufahrt und Wegefläche, Rasenfläche, Ziergehölze, Wäsche- und Müllabstellplatz.
<b>Baujahr:</b>	um 1997 / Teilung in Wohneigentum 1996 / Laufend bewirtschaftet und unterhalten, letzte bauliche Maßnahme Schadensbeseitigung aufgrund Durchfeuchtung des Mauerwerks im KG 2023 (Der Schaden betraf nur das Gemeinschaftseigentum. Die Wohnung liegt im Bereich des Schadensereignisses, hier bedarf es noch der Instandsetzung des Sondereigentums.)
<b>Bauzustand:</b>	Die Gebäudesubstanz ist laufend bewirtschaftet und unterhalten, dem mittleren Modernisierungsgrad entsprechend. Es bestehen geringfügig Baumängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum, diese sind jedoch nicht gravierend und können durch Instandhaltungsrücklage abgedeckt werden. Die Wohnung (wurde

nicht besichtigt) hat einen abgewohnten Zustand. Sie bedarf insbesondere einer Instandsetzung aufgrund einer Durchfeuchtung der Wohnräume im KG/UG sowie der Ausführung von Fußbodenbelags- und Schönheitsreparaturen.

<b>Brutto-Grundfläche:</b>	Beide Gebäude gesamt Davon ETW (31/1000)	ca. 4.720 m <sup>2</sup> 146,32 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	Beide Gebäude gesamt Davon ETW Kellerraum ETW inkl. Kellerraum	ca. 3.239 m <sup>2</sup> 102,48 m <sup>2</sup> 7,91 m <sup>2</sup> 110,39 m <sup>2</sup>
<b>Grundbuch:</b>	Grundbuch von Döbeln, Blatt 5532, Wohnungsgrundbuch, hier 31/1000 Miteigentumsanteil am Flurstück Nr. 41/4 der Gemarkung Pommlitz (Sondereigentum Nr. 32). 5.076 m <sup>2</sup> groß	
<b>Lage:</b>	Das Grundstück befindet sich in einem B-Plangebiet gem. §§ 30 ff BauGB, hier reines bzw. allgemeines Wohngebiet gem. §§ 3, 4 BauNVO. Sehr gute Wohnlage am Ortsrand von Döbeln. Alle infrastrukturellen Aspekte sind gegeben. Sehr gute überregionale Verkehrsanbindung.	
<b>Erschließung:</b>	Verkehrsanbindung. Strom, Kraftstrom und Gas sowie Wasser anliegend. Anschluss an öffentliche Kanalisation. Telefonanschluss. Fernsehempfang über SAT-Anlage.	

**Ermittelter Verkehrs-/Marktwert:**  
**104.000,00 €**  
(in Worten: einhundertviertausend Euro)