



520 K 204 / 23

Zusätzliche Angaben zum Gutachten

Adresse: **01683 Nossen, OT Deutschenbora, Wilsdruffer Straße 20**

Objekt-
informationen:

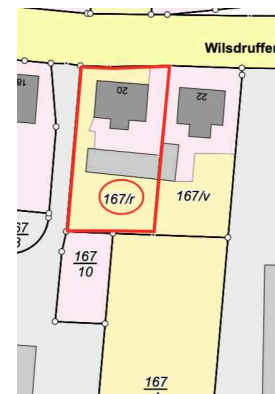
- zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, teilweise unterkellert
- Baujahr um 1920
- Teil-Modernisierung 1995 (Dach) sowie 2010-16 (Heizung, Sanitär, Elt, Fußböden)
- Wohnfläche gesamt ca. 160 m² in 2 WE
- Nebengebäude mit Garage, Waschküche und diversem Lager im Hof

Grundstück:

- Grundbuchamt Meißen, Grundbuch von Deutschenbora
- GBBl. 98; Flurstück 167 r; Größe 930 m²



Wilsdruffer Straße 20 in Deutschenbora



Liegenschaft

Angaben zum Objekt

Das mit einem zweigeschossigen Wohnhaus an der gut befahrenen Wilsdruffer Straße in Deutschenbora bebaute Grundstück mit 2 Wohneinheiten wurde um 1920 errichtet. Eine Teilmodernisierung des Hauses ist erfolgt mit

der Erneuerung der Dacheindeckung 1995

der Erneuerung der Sanitär- und Elt-Installation, Heizung und Fußböden 2010-2016

Eine weiterführende energetische Modernisierung (Fenster, Fassade) wurde nicht realisiert und das Haus entspricht energetisch einem Standard vom Zeitpunkt seiner Errichtung. Das Wohnhaus verfügt über zwei abgeschlossene Wohnungen von je ca. 80 m² Wohnfläche. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und der Keller des Hauses ist ebenfalls nicht ausgebaut und unterliegt keiner Nutzung.

Ein Nebengebäude mit Garage, Waschküche und diversen Lagerräumlichkeiten begrenzt den Hofraum nach Süden. Daran schließt sich eine kleine Grünfläche an, die zu Erholungszwecken nutzbar ist.

Das Grundstück befindet sich im südwestlichen Teil von Deutschenbora und damit auch südlich der Autobahn A 4. Die nächste Haltestelle des ÖPNV (Plusbus 418, Regionalbus 425 und 290) befinden sich in 50 m Entfernung. Der Bahnhof des Ortes ist nicht mehr in Betrieb. Die unmittelbare Umgebung besteht entlang der Wilsdruffer Straße aus einer aufgelockerten offenen Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern. Wenige gewerblich genutzte Grundstücke befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsgrundstückes.

Das Gutachten ist wegen einem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft erforderlich geworden. Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag sind der Tag der Ortsbesichtigung, der **01.10.2024**.



Luftbild

Wohnfläche ca. 160 m²
Baujahr um 1920

Bodenwert 51.000 €
Sachwert, marktangepasst 126.000 €
Grundstückssachwert 92.000 €

Verkehrswert 92.000 €

das entspricht
Verkehrswert / Wohnfläche 575 €/m²
Bodenwertanteil 55,4 %