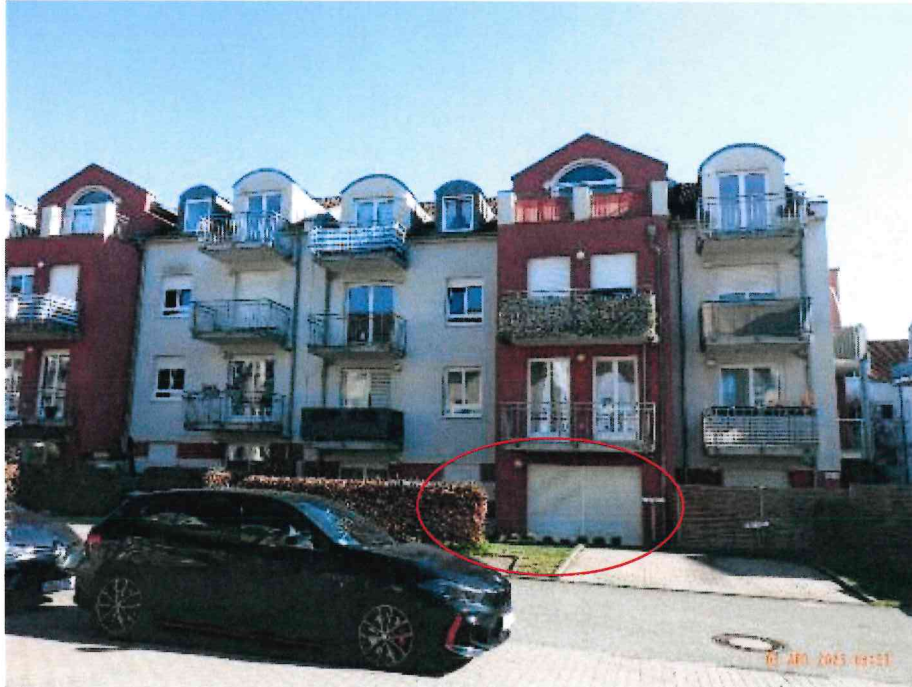


EXPOSÉ

Verfahren 27 K 302/24

Bewertungsstichtag: 03.04.2025

**2-Raum-Eigentumswohneinheit Nr. 2
Am Sachsenpark 11
09669 Frankenberg / OT Dittersbach**

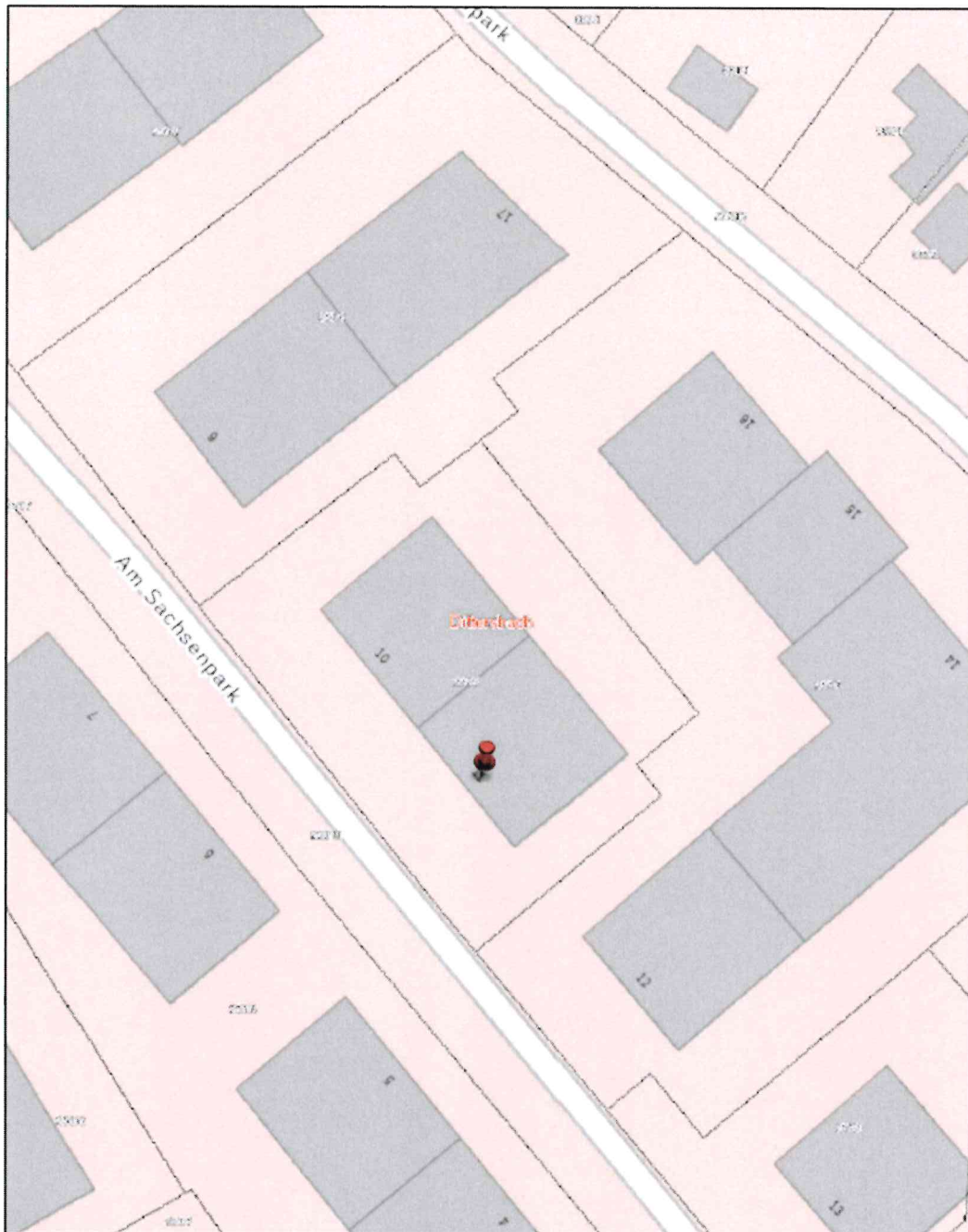


Flurstück Nr.	257/5 Gemarkung Dittersbach
Grundstücksgröße	1.270 m ²
Mieter/Nutzer	vermutlich leer stehend
Miteigentumsanteil	376/10.000
Bodenwertanteil	1.100 €
Wohnfläche	49 m ²
Liegenschaftszinssatz	4,0 %
Restnutzungsdauer	50 Jahre

Vergleichswert (bezogen auf 2022/23)	32.000 € bis 40.400 €
Ertragswert	28.300 €
Verkehrswert Marktwert	30.000 €

RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 21.03.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 03/2025),
Landesdirektion Sachsen

Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:500



Straßenansicht



Zufahrt zur Tiefgarage



Innenansichten der besichtigten Leerwohnung Nr. 20



Bad der besichtigten Leerwohnung Nr. 20



Treppenhaus mit Wohnungseingangstür



Innenansichten Tiefgarage



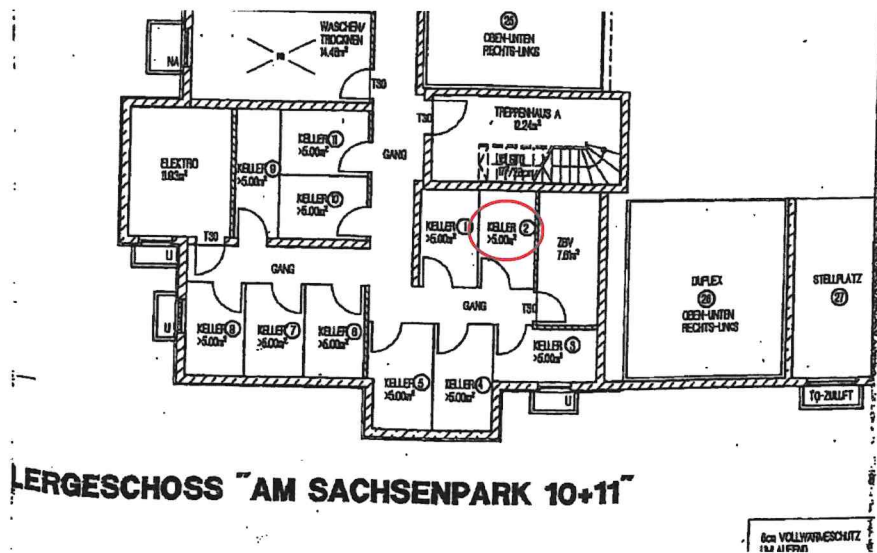
Detailfotos Terrasse zur ETW 2



Besonderheiten:	<p>Die Wohnungsverwaltung liegt wahrscheinlich bei den Eigentümern, der dazu jedoch keine Angaben gemacht haben. Ob die Wohnung vermietet ist, konnte nicht festgestellt werden; sie scheint nicht bewohnt.</p> <p>Die Doppelparker in der Tiefgarage sind seit 2017 gesperrt. Der zu bewertenden ETW Nr. 2 ist kein PKW-Stellplatz zugeordnet.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung waren der Kellergang, die Tiefgarage und die in der Ausstattung vergleichbare leerstehende ETW 20 zugänglich.</p>
Wohnlage:	<p>mittel bis gut, Das Baugebiet Am Sachsenpark entstand um 1995 außerhalb der Ortslage Dittersbach nahe der B 169 und unweit der Autobahn A 4 (zur Auffahrt Frankenberg ca. 3 km). Die Stadt Frankenberg ist ca. 5 km entfernt. Zwischen B 169 und A 4 haben sich im Gewerbegebiet nach 2000 unterschiedlichste Firmen angesiedelt. Das Baugebiet Am Sachsenpark besteht vornehmlich aus annähernd baugleichen Mehrfamilienhäusern, die in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind. Die Bebauung ist stark verdichtet, die Ausstattung entspricht dem sozialen Wohnungsbau.</p> <p>Die Straße vor dem Bewertungsobjekt ist eine Sackgasse. Der Bahnhof Dittersbach und die ÖPNV-Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. Eine Nahversorgung gibt es erst in Dittersbach (eingeschränkt) bzw. in Frankenberg.</p>
Mikrolage:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt leicht unterhalb des Straßenniveaus im EG. Vor der Terrasse befinden sich ebenfalls zugeordnete Pkw-Stellplätze (nicht zur ETW Nr. 2) sowie leicht schräg der Mülltonnenstandplatz. Die Wohnung ist ausschließlich nach Südwesten ausgerichtet und hat insgesamt 2 Fenster (beide als Terrassentüren).</p>
Immissionen:	bei Ortsbesichtigung feststellbar: normale, zulässige Belastungen
Grundstücksgröße:	Flurstück Nr. 257/5: 1.270 m ²
Versorgung/ Entsorgung:	an Abwasserkanal angebunden, Trinkwasser, elektr. Strom, Telefon, Kabelfernsehen, Fußbodenheizung und Warmwasserbereitung ausschließlich elektrisch über individuelle Einzelverträge
Umlegungs-, Flurbe- reinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bodenordnungsverfahrens.
Entwicklungsstufe:	ortsüblich erschlossenes Bauland im Innenbereich, Bebauungsplan Sachsenpark Dittersbach Baugebiet I, BA 3 u. 4 vorhanden; Wohnbaufläche
Aufwuchs:	Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine botanischen Seltenheiten vorhanden; der übliche Aufwuchs ist im Bodenwert enthalten.
Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keinen Eintrag.
Beitrags- und Abgabepflichten:	Das Gutachten geht derzeit nicht von offenen öffentlichen Zahlungsverpflichtungen bezüglich des Bewertungsobjektes aus.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt vor. Gebäude in Energieeffizienzklasse B mit 67,9 kWh/(m ² *a) Endenergiebedarf eingestuft
Altlasten:	Das Altlastenverzeichnis enthält keinen Eintrag.

Eigentumswohneinheit Nr. 2

Kellerabteil KG



Anmerkung:

Lt. Hausverwaltung stimmt die Kellernutzung nicht in jedem Fall mit der Teilungserklärung überein (Kellertausch). Berücksichtigt wird bei der Bewertung ein Abstell-Abteil, unabhängig von der tatsächlichen Lage.

Wohnungsgrundriss
 EG

