

EXPOSÉ

Verfahren 27 K 303/24

Bewertungsstichtag: 03.04.2025

**2-Raum-Eigentumswohneinheit Nr. 16
Am Sachsenpark 11
09669 Frankenberg / OT Dittersbach**

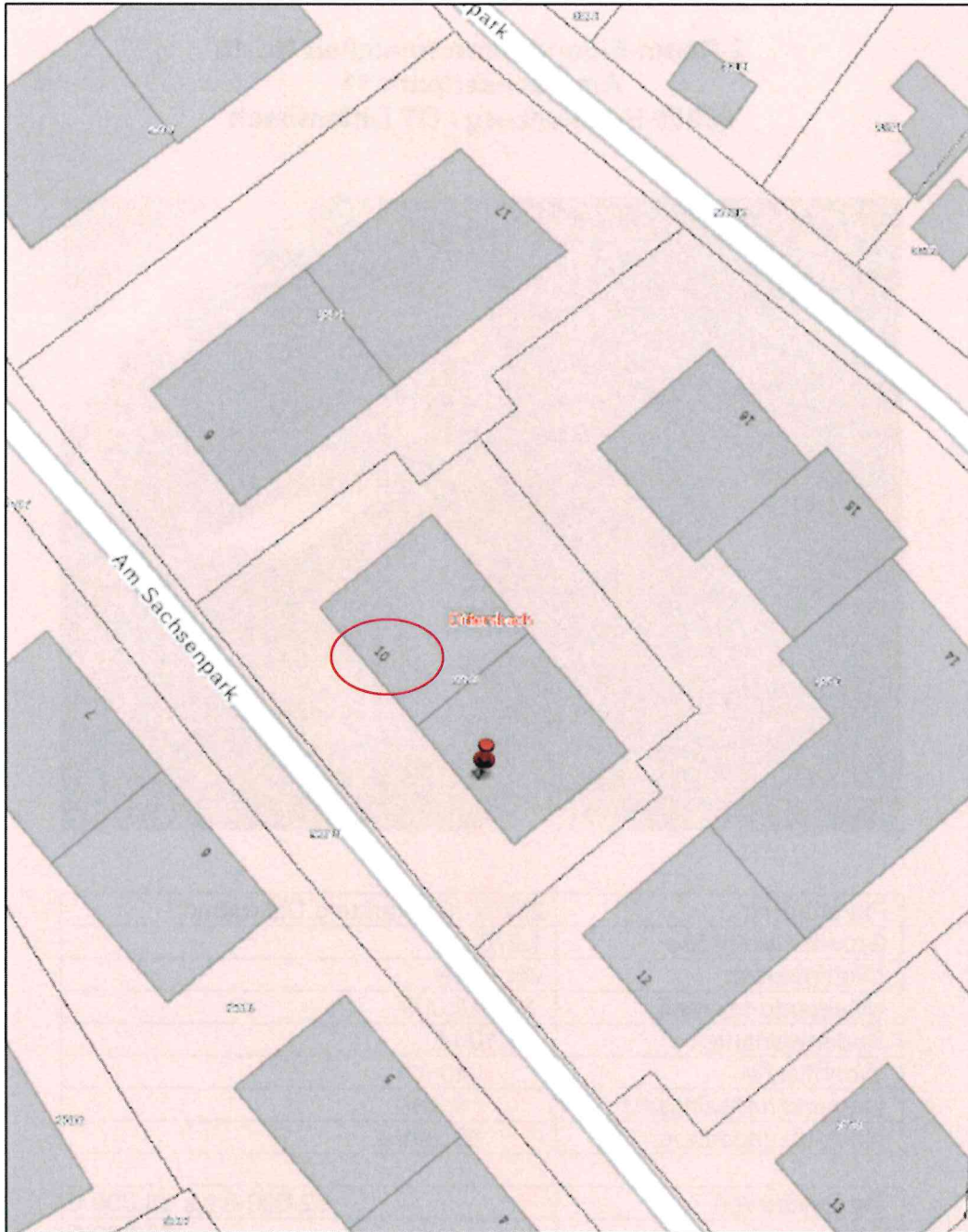


Flurstück Nr.	257/5 Gemarkung Dittersbach
Grundstücksgröße	1.270 m ²
Mieter/Nutzer	vermietet
Miteigentumsanteil	340/10.000
Bodenwertanteil	1.100 €
Wohnfläche	46 m ²
Liegenschaftszinssatz	4,0 %
Restnutzungsdauer	50 Jahre

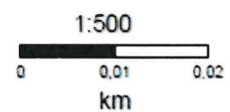
Vergleichswert	32.000 € bis 38.000 €
Ertragswert	23.800 €
Verkehrswert	
Marktwert	25.000 €

RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 21.03.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 03/2025),
Landesdirektion Sachsen
Geobasisdaten: DTK10, DTK2S, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP6
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)



Straßenansicht



Zufahrt zur Tiefgarage



Innenansichten der besichtigten Leerwohnung Nr. 20



Bad der besichtigten Leerwohnung Nr. 20



Treppenhaus mit Wohnungseingangstür



Innenansichten Tiefgarage



Andere Mieter vermüllen ihren Nutzungsanteil (Terrasse), der Gesamteindruck der Anlage ist daher wenig einladend. Der Blick vom Balkon der ETW 16 richtet sich direkt auf den Müll.



Besonderheiten:	<p>Die Wohnungsverwaltung liegt wahrscheinlich bei den Eigentümern, der dazu jedoch keine Angaben gemacht haben. Die Wohnung ist vermietet, der Mieter reagierte nicht auf Anschreiben bzw. klingeln.</p> <p>Die Doppelparker in der Tiefgarage sind seit 2017 gesperrt. Der zu bewertenden ETW Nr. 16 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:	Die Wohnung ist ausschließlich nach Südwesten ausgerichtet und hat insgesamt 2 Fenster (davon eine Balkontür).
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.

