Sachverständigenbüro Berge
Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
nach DIN EN ISO / IEC 17024

Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich
IMMOBILIENBEWERTUNG
www.wertermittlung-berge.de

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3, 01662 Meißen
+49 (0) 3521 / 75 42 15

Büro Riesa
Am Stadtpark 1a, 01589 Riesa
+49 (0) 3525 / 73 03 87

E-Mail: katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de
Mobil: +49 (0) 173 / 88 31 776

Steuernr.: 209/215/04498
Ust.-ID: DE 222 668 227

Exposé



½ Miteigentumsanteil an einem Einfamilienhausgrundstück

Bandweberstraße 157
01900 Großröhrsdorf

AG Bautzen, AZ: 3 K 1/26

Grundbuchamt Kamenz
Grundbuch von Großröhrsdorf, Blatt 121, BVNr. 1

Wertermittlungsstichtag (WST) / Qualitätsstichtag (QST): 17.04.2026
(Außenbesichtigung)

Marktwert des ½ Miteigentumsanteils am Grundstück: rd. 215.000,00 €

(gemäß BGH Beschluss v. 07.06.2018 – V ZB 221/17 rechnerischer Anteil am ermittelten Marktwert von rd. 430.000 €)

Standortbeschreibung:

Die Kleinstadt Großröhrsdorf (mit ca. 9.500 Einwohnern) liegt im Freistaat Sachsen im Städtedreieck Radeberg – Pulsnitz – Bischofswerda, ca. 30 km nordöstlich der Landeshauptstadt Dresden und ca. 33 km westlich von Bautzen im westlichen Teil der Oberlausitz. Großröhrsdorf gehört somit noch zur äußeren Speckgürtellage der Landeshauptstadt Dresden. Das Stadtgebiet umfasst neben der Kernstadt den Ortsteil Kleinröhrsdorf und die Ortschaft Bretnig-Hauswalde mit dem gleichnamigen Gewerbegebiet. Das Stadtgebiet liegt verkehrsgünstig an der A4 (Dresden – Görlitz).

Der Wirtschaftssektor der Stadt ist vorrangig durch kleine und mittelständige Unternehmen der Handwerks- und Dienstleistungsbranche geprägt. Auch einige größere Produktionsbetriebe sind in den zu Großröhrsdorf zugehörigen Gewerbegebieten angesiedelt.

Die soziale Infrastruktur und innerstädtische Versorgungsstruktur ist vielfältig. Die Bildungslandschaft der Stadt ist allumfassend. Mehrere Kindertagesstätten, 2 Grundschulen, Oberschule und ein Gymnasium sind im Stadtgebiet vorhanden. Der ÖPNV ist flächendeckend ausgebaut (Bus, S-Bahn).

Das Wohngrundstück Bandweberstraße 157 befindet sich zwischen dem Ortskern Großröhrsdorf und der Ortslage Bretnig, nahe des Abzweiges Jacobsweg. Die Bandweberstraße ist als Staatsstraße deklariert und weist einen erhöhten Anteil an Durchgangsverkehr auf. Es bestehen keine PKW-Parkmöglichkeiten im unmittelbaren Straßenrandbereich, sondern ausschließlich auf dem Grundstück.

Die umgebende Bebauung ist vorrangig geprägt durch dörfliche Bebauungsstrukturen mit nachträglicher Verdichtung mit Ein-/Zweifamilienhäuser in offener, 1-2geschossiger Bauweise. Das Wohnumfeld ist als gepflegt einzustufen. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Grundstück. Für die Sicherung der Mobilität ist ein PKW erforderlich.

Das Wohngrundstück befindet sich in einer mittleren Wohnlage.

Objektbeschreibung:

Das 1.774 m² große, in Hanglage gelegene Wohngrundstück ist mit einem Einfamilienhaus im Bungalowstil (Bj. 2005) mit Walmdach bebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Den Bauunterlagen ist zu entnehmen, dass das Dachgeschoss tlw. ausgebaut ist. Die Gesamtwohnfläche des Gebäudes beläuft sich auf ca. 190 m². Das EFH hat gartenseitig einen Wintergarten.

Das Gebäude verfügt über eine mittlere – gehobene Innenausstattung und über eine Gaszentralheizung vermutlich mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss. Ein Kamin wurde zur Heizungsunterstützung eingebaut. Weitere Details zur Innenausstattung sind nicht bekannt.

Auf dem Grundstück befindet sich des Weiteren ein massives Doppelcarport, ein massives Schuppengebäude sowie eine Gartenlaube. Der großzügige Garten ist gepflegt und soweit einsehbar durchschnittlich gestaltet.

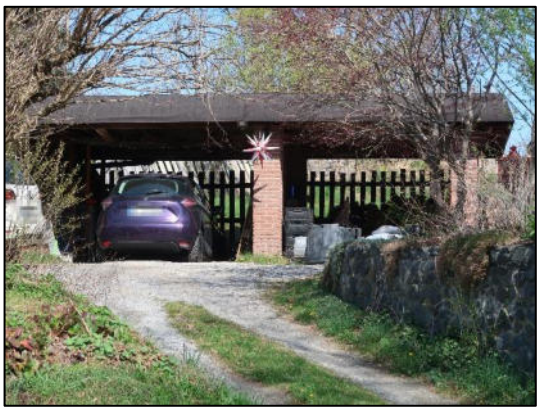
Sonstige Informationen:

Erschließung:	Hausanschlüsse für Strom, Trinkwasser, Erdgas, Telefon, zentrale Schmutzwasserentsorgung jedoch ohne Leitungsrechte über das vorgelagerte Flst. 723/123 der Gemarkung Großröhrsdorf Grundstück ohne gesicherte straßenseitige Erschließung (vorgelagertes Flst. 723/123 der Gemarkung Großröhrsdorf im Eigentum der Stadt Großröhrsdorf, jedoch ohne öffentliche Widmung und ohne grundbuchliche Sicherung eines Wegerechts) rückwärtige fußläufige Erschließung über das öffentlich gewidmete, städtische Flst. 717 der Gemarkung Großröhrsdorf
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:	Grundbuch von Großröhrsdorf, Blatt 121 (Auszug vom 19.03.2026) Abt. II/3: lastend am Anteil Abt. I Nr. 3a: Insolvenzvermerk; eingetragen am 29.07.2019 Abt. II/4: lastend am Anteil Abt. I Nr. 3a: Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 26.01.2026
Nutzung-/Vermietung zum WST:	Eigennutzung durch den Eigentümer Abt. I, Nr. 3c

Kulturdenkmal:	nein
Baulasteintragung:	nein
Altlastenverdacht:	nein
Sonstige Besonderheiten:	nein
Bewegliche Gegenstände nach § 74 a, Abs. 5 S. 2 ZVG:	nein
Zubehör i.S.d. § 97 BGB:	nein
Scheinbestandteile i.S.d. § 95 BGB:	nein
Fremdeigentum:	nein

Objektaufnahmen zum Grundstück:


Straßenansicht Bandweberstraße


Doppelcarport


rückwärtige Ansicht


Gartenlaube