

## Kurzexposee zum Verkehrswertgutachten

über den *Verkehrswert* (Marktwert) des mit einem Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücks, gelegen in der Feldstraße 2 in 01945 Ruhland



**Foto 1:** Ansicht von der Feldstraße, Zweifamilienwohnhaus aus Flurstück 1591 und Toranlage auf Flurstück 810

**Foto 2:** Ansicht Giebelseite und davor entlangführende fußläufige Zuwegung

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                         | Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Ruhland ca. 300 m östlich des Marktes in einer ruhigen Gemeindestraße. Das Umfeld besteht aus überwiegend offener Wohnbebauung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Besonderheit:                | <u>Es konnte nur eine sehr stark eingeschränkte, rein äußere Inaugenscheinnahme durchgeführt werden.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gebäude:                     | Das Zweifamilienwohnhaus wurde geschätzt ursprünglich ca. 1930 errichtet. Auf Grund der rein äußeren Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus kann über die bauliche und technische Ausstattung keine Angabe gemacht werden. Die Gebäudehülle hinterlässt, soweit sichtbar einen normalen Eindruck. Das Wohngebäude besitzt augenscheinlich ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Über den Ausbauzustand des Dachgeschosses kann keine Angabe gemacht werden. Auf dem Flurstück 1591 befinden sich neben dem Wohnhaus noch mehrere Nebengebäude. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Trinkwasser, Elektrizität, Schmutzwasserentsorgung, Telekommunikation). Auf dem angrenzenden Flurstück 810 befindet sich eine Hofmauer mit Toranlage als Zufahrt für Fahrzeuge für das Gesamtbewertungsgrundstück. Der Hofbereich ist, soweit erkennbar, einfach angelegt. |
| Stichtag:                    | 11.07.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Verkehrswert:<br>(Marktwert) | Der Verkehrswert beträgt insgesamt rd. 145.000,00 Euro<br><br>(Flurstück 1591 – rd. 143.000,00 € und Flurstück 810 – rd. 2.100,00 €)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |