

SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



Katalog Position Nr. 020 der Auktion S25-03

leerstehender Zweiseitenhof mit Garten, Garage und Schuppen in 09575 Eppendorf



Objektinformationen

Anschrift:	Borstendorfer Straße 26, 26c 09575 Eppendorf	
Ihr Ansprechpartner:	Herr Deckert	tdeckert@sga-ag.de
Kontakt:	Sächsische Grundstücksauktionen AG Grimmaische Str. 2 - 4 04109 Leipzig	Telefon: +49 (341) 98 49 50 Telefax: +49 (341) 98 49 512 Email: info@sga-ag.de Web: www.sga-ag.de
Besichtigungen:	Stefan Thielicke	Telefon: +49 351 43 70 80 236 Mobiltelefon: +49 173 587 29 64 Email: sthielicke@sga-ag.de



01



02



03



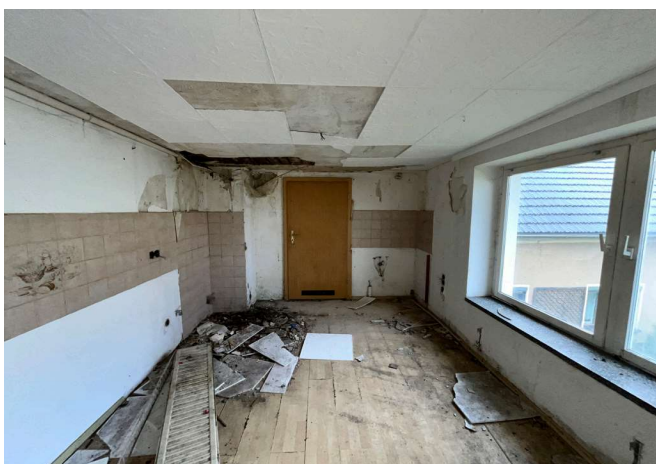
04



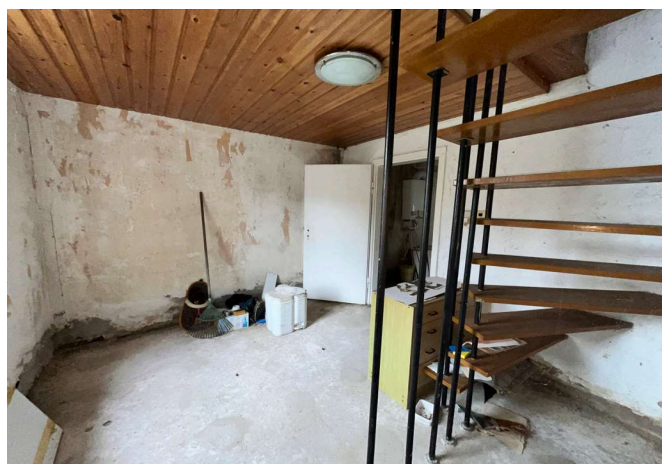
05 Treppenhaus MFH



06 MFH



07 MFH



08 MFH



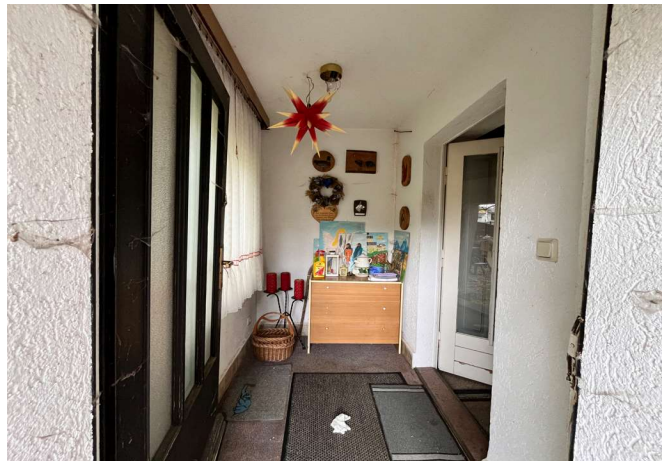
09 Garage



10 Garage



11 Zugang EFH



12 Eingangsbereich EFH



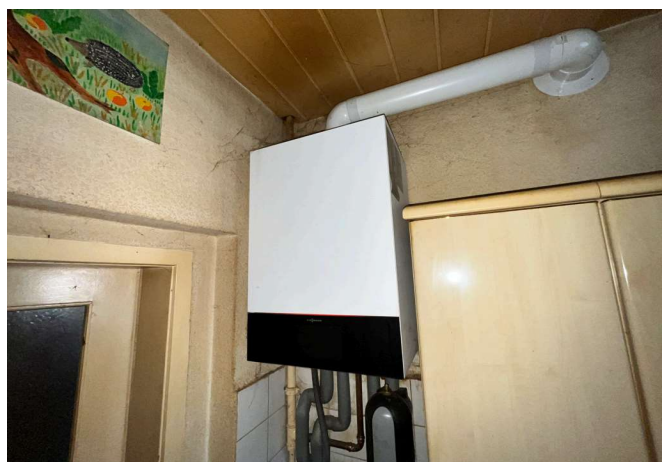
13 EFH



14 EFH



15 Bad EFH



16 Detail Heizung



17 EFH



18 EFH



19 EFH



20 EFH

Disclaimer

Wir weisen darauf hin, dass die beigefügten Fotografien weder vollständig noch repräsentativ sind. Möglicherweise befinden sich unter ihnen auch Fotografien, die die nähere oder weitere Umgebung des Objektes zeigen. Bei etwaigen Widersprüchen zwischen der schriftlichen Beschreibung des Objektes im Auslobungstext und den Fotografien geht der Auslobungstext vor. Die Fotografien beinhalten ausdrücklich keine Informationen zur Beschaffenheit des Objektes im Sinne des Kaufvertragsrechtes des BGB.

SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Auktion am 27. August 2025, Beginn 11 Uhr
in Dresden, Deutsches Hygiene Museum, Lingnerplatz 1

Die Betreuung des Objektes erfolgt durch Herrn Stefan Thielicke
Tel. 0351 43 70 800; Mobil 0173 58 72 964 E-Mail: sthielicke@sga-ag.de



Es besteht die Möglichkeit, telefonisch zu bieten. Hierfür ist eine begrenzte Anzahl von Telefonleitungen vorhanden. Bitte melden Sie sich frühzeitig, falls Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch machen möchten.



Objektbeschreibung Katalog Nr. 020, Stand: 17.07.2025

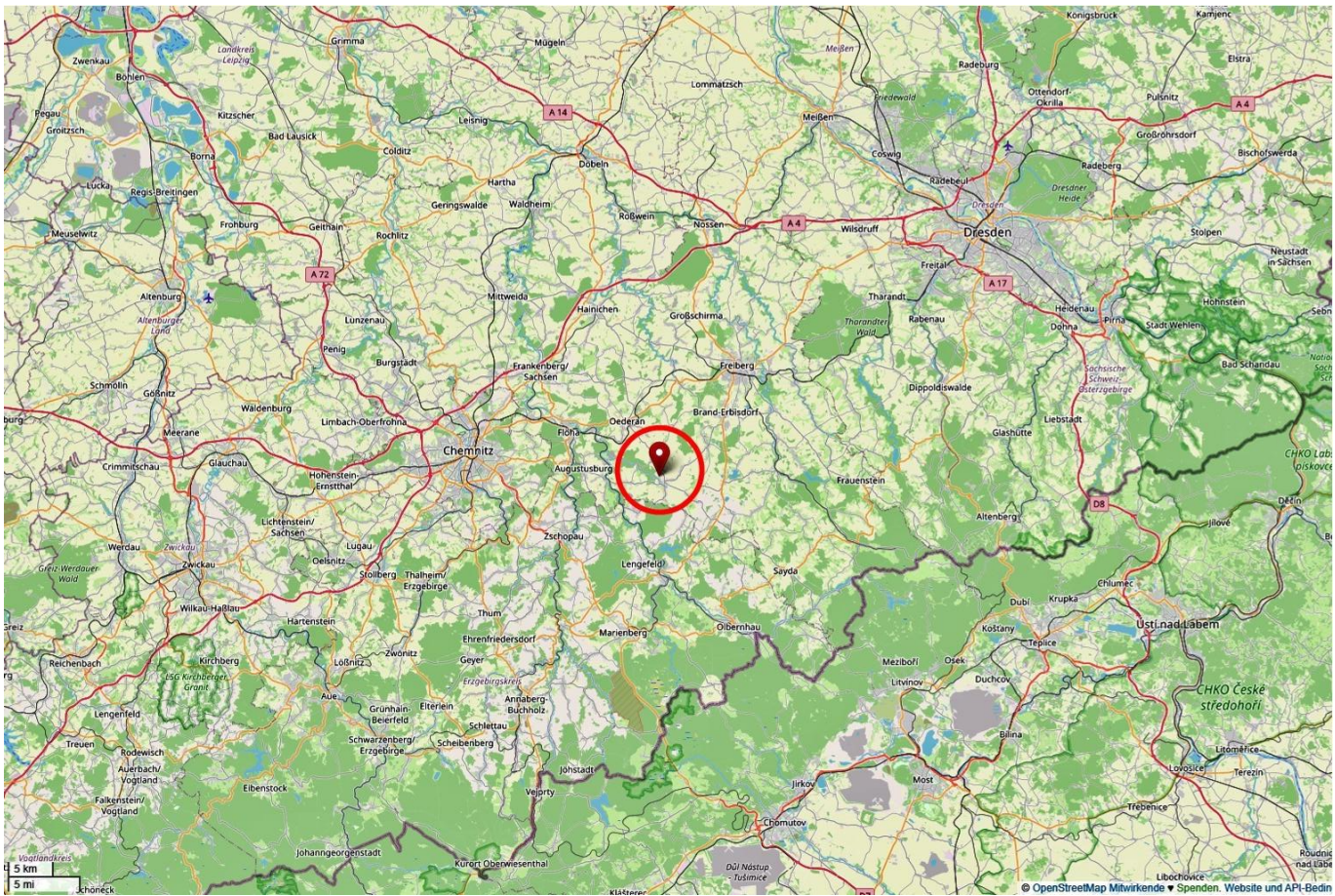
Objektart:	Zweiseitenhof als Mehrfamilien- bzw. Einfamilienhaus - leerstehend -	
Baujahr:	unbekannt	
Objektanschrift:	09575 Eppendorf Borstendorfer Straße 26, 26c	Sanierungsgebiet nein
Grundbuch:	Amtsgericht Freiberg, Grundbuch von Eppendorf Blatt Nr. 67, Flurstück 447/1 Amtsgericht Freiberg, Grundbuch von Eppendorf Blatt Nr. 908, Flurstück 447/2	Denkmalschutz nein
Belastungen im Grundbuch:	<u>Blatt Nr. 67:</u> Abteilung II: keine Eintragungen Abteilung III, lfd. Nr. 1: Grundschuld <u>Blatt Nr. 908:</u> Abteilung II lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) lfd. Nr. 2: Leibgeding (Erbringen von Wart- und Pflegeleistungen) Abteilung III: keine Eintragungen Die Blatt Nr. 908 in Abteilung II eingetragenen Dienstbarkeiten sind vom Ersteher ohne Anrechnung auf den Kaufpreis als nicht wertmindernd zu übernehmen. Der Veräußerer verpflichtet sich zur Löschung der Eintragung in Blatt Nr. 67 in Abteilung III des Grundbuches.	
Grundstücksgröße:	ca. 760 m ²	
Wohnfläche:	ca. 150 m ² (geschätzt)	
Lage/ Verkehrsanbindung/ umliegende Bebauung:	Sachsen. Eppendorf ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Landkreis Mittelsachsen. Mit einer Fläche von rund 33,6 km ² und etwa 4.500 Einwohnern zählt sie zu den ruhigeren Orten im unteren Erzgebirge. Über die nahegelegene Bundesstraße B173 sind sowohl Freiberg (ca. 15 km) als auch Chemnitz (ca. 20 km) schnell erreichbar. Die Autobahn A4 (Anschlussstelle Chemnitz-Ost) liegt etwa 25 Minuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Dresden und Erfurt. <u>Das Objekt</u> befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Umgebung. Diese ist überwiegend durch Wohnhäuser und Grünflächen geprägt.	

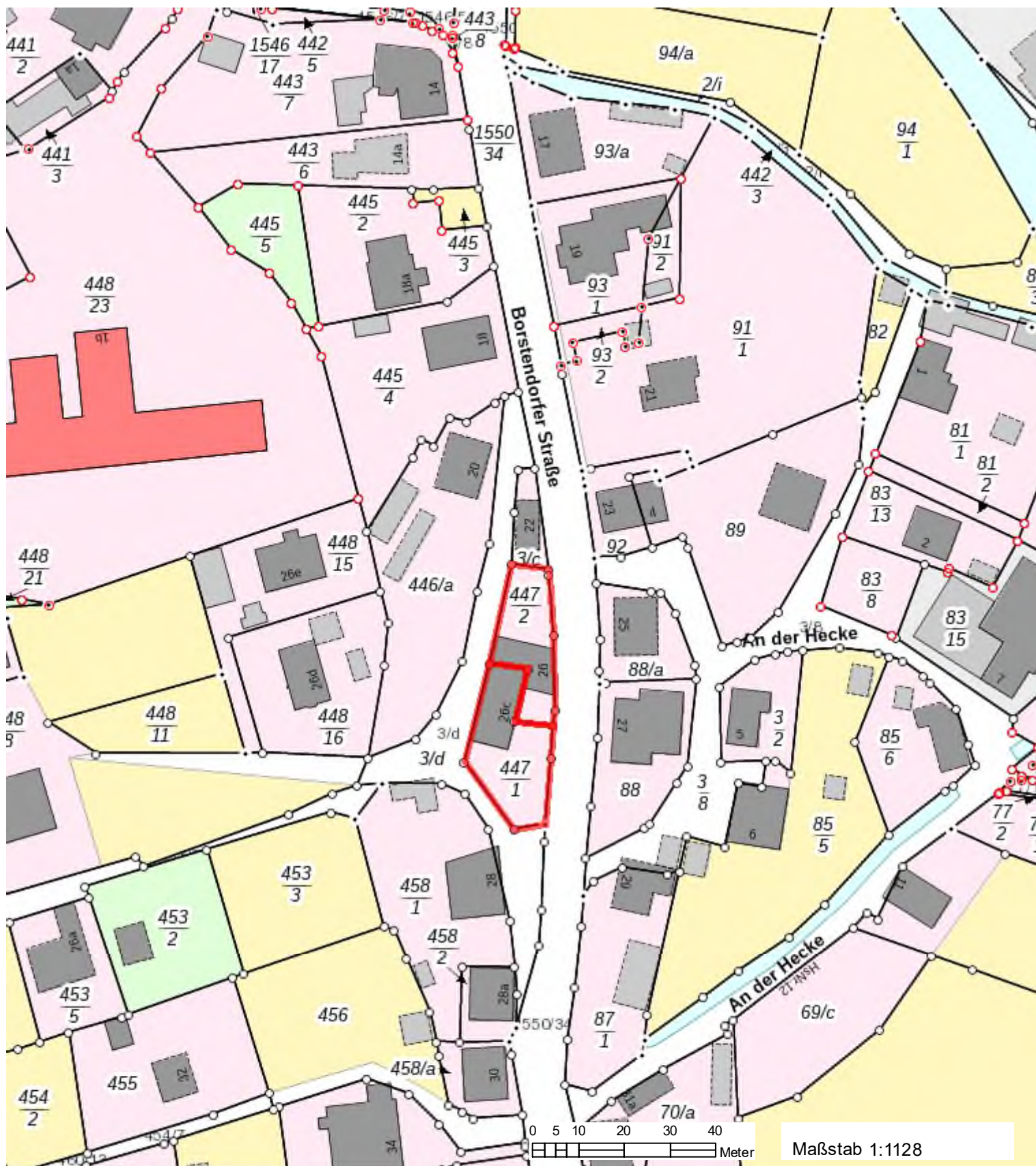
Einschätzung der Baulichkeiten:

Fassade:	Putzfassade – partiell Nässe- und Brandschäden vorhanden
Außen-/ Innenwände:	Misch- bzw. Ziegelmauerwerk; innen Farbanstrich, Tapeten, Fliesen – tlw. Näscheschäden
Decke/ Fußböden:	über Keller massiv, sonst Holzbalkendecken – partiell Deckendurchbrüche, massive Näscheschäden und Schädlingsbefall
Keller:	teilunterkellert
Dach:	Satteldach (Mehrfamilienhaus) mit Asbestdeckung – undicht aufgrund eines Brandschadens Satteldach (Einfamilienhaus) mit Ziegeldeckung

Treppen:	tlw. massiv mit Metallgeländer, tlw. Holztreppen
Fenster:	Holzfenster, tlw. mit Rollläden
Türen:	Holztüren unterschiedlicher Art und Qualität
Heizung:	Einfamilienhaus erneuerte Therme (2023), Plattenheizkörper, tlw. alte Öfen Mehrfamilienhaus ohne Beheizung
Energieausweis:	entfällt, unterliegt nicht dem GEG
Sanitär:	Bäder mit Wanne, Handwaschbecken und WC – ein Bad nicht nutzbar aufgrund des Brandschadens
Zusammenfassung:	Zweiseitenhof in offener Bauweise (L-Form), der sich sowohl zur Nutzung als Mehrfamilienhaus als auch als Einfamilienhaus eignet. Zum Objekt gehören ein Garten, eine Garage sowie ein kleiner Schuppen. Am Einfamilienhaus wurden seit 1990 Teilsanierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Neueindeckung des Dachs, der Einbau einer Heizung (Brennwerttherme, 2023) sowie die Modernisierung des Bades. Am Mehrfamilienhaus wurde mit dem Ausbau begonnen, die Arbeiten jedoch nicht abgeschlossen. Im Dachgeschoss kam es zu einem Brand, durch den erhebliche Schäden am Gebäude und im Innenbereich entstanden. Infolge des Brandereignisses sind der Dachstuhl sowie drunter liegende Decken nicht mehr vorhanden bzw. eingestürzt. Das gesamte Objekt weist einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Am und im Objekt sind erhebliche Müllablagerungen bzw. Altmobiliar vorhanden. Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.
Besonderheiten:	Anmerkung des Auktionshauses: Laut Ämterauskunft der Gemeinde Eppendorf vom 11.07.2025 bestehen offene Steuerforderungen. Diese werden vom Veräußerer noch vor der Auktion beglichen.
Behörde: Gemeinde Eppendorf, Großwaltersdorfer Straße 8, 09575 Eppendorf, Telefon: + 49 37293 78-111 Internet: www.gemeinde-eppendorf.de	
Besichtigung: Dem Auktionshaus liegen derzeit keine Erkenntnisse über die Verkehrssicherheit des Objektes vor, insbesondere darüber, ob Grundstücke oder Gebäude gefahrlos betreten werden können.	
Besichtigung: Dem Auktionshaus liegen derzeit folgende, vom Veräußerer uns mitgeteilte Erkenntnisse vor, die darauf schließen lassen, dass Teile des Grundstückes/ Gebäudes derzeit nicht verkehrssicher betreten werden können: „ausführen (Schreiben des Veräußerers)“ Das Auktionshaus weist darauf hin, dass jedes Begehen des Objektes auf eigene Gefahr erfolgt und ein Betreten oder Befahren des Objektes nur mit Zustimmung erlaubt ist. Die Mitteilung von Angaben durch das Auktionshaus beinhaltet keine Gestattung, den Auktionsgegenstand zu betreten oder zu befahren. Sollten Sie das Objekt betreten oder befahren und dabei Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit erleiden, so kann das Auktionshaus dafür nicht in Anspruch genommen werden. Eine eventuelle Haftung des Veräußerers (Einlieferers) bleibt hiervon unberührt.	
Disclaimer: Die hier abgedruckten Objektdaten und -beschreibungen entsprechen dem Stand der Erfassung des Objektes (bei Drucklegung des Kataloges); sie können sich bis zur Auktion verändern. Zwischenzeitliche Änderungen oder Ergänzungen der Objektdaten werden nicht gesondert mitgeteilt. Am Auktionstag wird der aktuelle Informationsstand verlesen und dann Bestandteil des nach Zuschlagserteilung zu beurkundenden Kaufvertrages. Für die Objektbeschreibung im Vertrag gelten ausschließlich diese verlesenen Angaben. Wir weisen darauf hin, dass die beigelegten Fotografien weder vollständig noch repräsentativ sind. Möglicherweise befinden sich unter ihnen auch Fotografien, die die nähere oder weitere Umgebung des Objektes zeigen. Bei etwaigen Widersprüchen zwischen der schriftlichen Beschreibung des Objektes im Auslobungstext und den Fotografien geht der Auslobungstext vor. Die Fotografien beinhalten ausdrücklich keine Informationen zur Beschaffenheit des Objektes im Sinne des Kaufvertragsrechtes des BGB.	
Copyright: Jedwede Speicherung, Veröffentlichung, Vervielfältigung und Nutzung durch Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Rechteinhabers. © Für nichtgewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und die unentgeltliche Verbreitung auch auszugsweise gestattet. Die Verbreitung, auch auszugsweise, über elektronische Systeme/Datenträger bedarf der vorherigen Zustimmung.	
Mindestgebot (Auktionslimit):	€ 7.000,-- zzgl. Auktionsaufgeld auf den Zuschlagspreis

Mikro- und Makrolage





Flurkarte

26.03.2025

Suchtreffer



Festgestellte Grenzpunkte



Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)

Flurstuecke

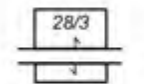
Flurstück



Flurstücksgrenze

3285

Flurstücksnummer



Zusammengehörende Flurstücksteile



Strittige Flurstücksgrenze



Nicht festgestellte Grenze



Grenzpunkt mit Abmarkung



Grenzpunkt ohne Abmarkung



Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt



Grenze der Gemarkung

Gebaeude

Gebäude



Wohngebäude



Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe



Gebäude für öffentliche Zwecke



Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)



Gebäude mit Hausnummer

HsNr. 20

Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst



Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

Oeffentlich-rechtliche und sonstige Festlegungen

Fläche mit gesetzlicher Festlegung



Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

Siedlung

Siedlung



Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung



Industrie- und Gewerbefläche



Halde



Bergbaubetrieb



Tagebau, Grube, Steinbruch



Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche



Grünanlage



Friedhof



Landwirtschaft

Verkehr

Verkehr



Verkehrswege (ohne Füllung)

Vegetation

Vegetation



Wald



Gehölz



Heide



Moor



Sumpf



Unland / Vegetationslose Fläche

Gewaesser

Gewässer



Fließgewässer



Hafenbecken



Stehendes Gewässer

Flurstueck



Luftbild



Lageplan	
Fls.-nummer:	447/1 und 447/2
Gemarkung:	Eppendorf
Ort:	Eppendorf
Niederl. / Zentrale:	
Datum:	30.05.2024
Bearbeiter:	

Flächennutzungsplan © RAPIS

 **RAPIS Bauleitplanung**
Raumplanungsinformationssystem

RAPIS Sachsen



Flurstück: Eppendorf - 447/1 (E) 



FNW-wirksam: FNP Eppendorf

NAME	FNP Eppendorf
STATUS	in Kraft gesetzt (rechtsverbindlich bzw. wirksam)
ÄNDERUNG	
KREIS	Mittelsachsen
GEMEINDE	Eppendorf
STANDORT	
THEMA	P_01_1_FNP
THEMA_DET	Wohnbaufläche
INFO_VG	
INFO_OBJ	Allgemeine Wohngebiete
DAT_ANTRAG	07.01.2002
PLAN	
DAT_PLAN	01/2003
DAT_RO	
DAT_GENEHM	06.05.2002
DAT_BEKANN	01.02.2004
DAT_QUELLE	
ROK_NR	1.190.153
AKTE	
ERSTE_GEN	06.05.2002
ERSTE_BEK	01.02.2004
FNP_GMD	Eppendorf
FNP_OT	Eppendorf
DAT_RAPIS	LD Sachsen, ROK 17.03.2025, letzter RAPIS-Upload

 **RAPIS**

20m

375 203,897 5.628.568,851 Meter 1:533,182

Fachdaten: RAPIS 03/2025 (<https://rapis.sachsen.de/>)
Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N (EPSG: 25833)
DTK250 © GeoBasis-DE / BKG 2025 (Daten verändert)

POWERED BY  **esri**



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.

Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025, Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Seite 1 / 2

Suchtreffer



Zuständiger Gutachterausschuss

-  Oberer Gutachterausschuss
-  Zuständiger Gutachterausschuss

Bauland 2024

-  Wohnbaufläche
-  gemischte Baufläche
-  gewerbliche Baufläche
-  Sonderbaufläche
-  Rohbau- o. Bauerwartungsland

Bauland Referenz 2024

-  Bodenrichtwertreferenzgrundstück (Bauland)

95 EUR/m² Bauland

städtebauliche Maßnahmegebiete 2024

-  Sanierungsgebiet
-  Entwicklungsgebiet, Stadtumbaugebiet oder soziale Stadt

städtebauliche Maßnahmegebiete Referenz 2024

-  Label für 'Sanierungsgebiet'
-  Label für 'Entwicklungsgebiet'
-  Label für 'Stadtumbaugebiet'
-  Label für 'soziale Stadt'

Beschriftung

Anzeige des Stichtags

Befreiung Erstellung Energieausweis

STAATSBETRIEB IMMOBILIEN-
UND BAUMANAGEMENT
SIB



Freistaat
SACHSEN

Zentrales
Flächenmanagement Sachsen

STAATSBETRIEB SÄCHSISCHES IMMOBILIEN- UND BAUMANAGEMENT
Zentrales Flächenmanagement Sachsen | Außenstelle Chemnitz
Brückenstraße 12 | 09111 Chemnitz

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Nadja Schramm

Durchwahl
Telefon +49 371 457 4888888
Telefax +49 351 45109-93400

Nadja.Schramm@
zfm.smf.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
VK-3244/8747

Chemnitz, 01.07.2025

NL

Anschrift: 09575 Eppendorf, Borstendorfer Str. 26/26c

Gebäudenutzfläche, NF (in m²): ca. 150 (mangels Aufmaß geschätzt)

Wohneinheiten: 2

Baujahr Gebäude: ca. 1900

Baujahr Heizungsanlage: 2023
(bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation)

Gebäudetyp: EFH

Gebäudenutzung: ohne



MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Das Gebäude ist durch eine der folgenden Regelungen im GEG vom 01.11.2020 von der Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises befreit:

☒ Das Gebäude wird nicht gemäß § 2 Abs.(1) GEG unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt

☐ es handelt sich um ein Gebäude gemäß § 2 Abs. (2) GEG

Zutreffend u. a. für:

- ☐ Betriebsgebäude, die überwiegend zur Aufzucht oder Haltung von Tieren genutzt werden
- ☐ Betriebsgebäude, soweit sie nach ihrem Verwendungszweck großflächig und langanhaltend offengehalten werden müssen
- ☐ unterirdische Bauten

Hausanschrift:
Staatsbetrieb
Sächsisches Immobilien- und
Baumanagement
Zentrales Flächenmanagement
Außenstelle Chemnitz
Brückenstraße 12
09111 Chemnitz

www.zfm.sachsen.de

Zu erreichen mit den
Straßenbahnlinien 2, 4, 6, C11,
C13, C14, C15
Bus 22, 51, 62, 72, 76, 640, 642,
650

Für Besucher mit Behinderungen
befindet sich ein gekennzeichneteter
Parkplatz vor dem
Eingangsbereich.

*Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente.

Befreiung Erstellung Energieausweis



- ☐ Unterglasanlagen und Kulturräume für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen
 - ☐ Traglufthallen und Zelte
 - ☐ Gebäude, die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und zerlegt werden müssen, und provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren
 - ☐ Gebäude, die dem Gottesdienst oder anderen religiösen Zwecken gewidmet sind
 - ☐ Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind
 - ☐ Wohngebäude, die für eine begrenzte jährliche Nutzungsdauer bestimmt sind, wenn der zu erwartende Energieverbrauch der Wohngebäude weniger als 25 Prozent des zu erwartenden Energieverbrauchs bei ganzjähriger Nutzung beträgt
 - ☐ sonstige handwerkliche, landwirtschaftliche, gewerbliche und industrielle Betriebsgebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung auf eine Innentemperatur von weniger als 12 °C oder jährlich weniger als vier Monate beheizt sowie jährlich weniger als zwei Monate gekühlt werden
- ☐ es handelt sich um ein kleines Gebäude mit nicht mehr als 50 m² Nutzfläche gemäß § 104 GEG
- ☐ es handelt sich um ein Baudenkmal gemäß § 105 GEG
- (Baudenkmäler sind nach Landesrecht geschützte Gebäude oder Gebäudemehrflächen. Da der amtliche Denkmalschutz in die Kompetenzen der Bundesländer fällt, gibt es in den einzelnen Bundesländern verschiedene Begriffsdefinitionen. In einigen Bundesländern wird der Begriff „Denkmal“ bzw. „Kulturdenkmal“ verwendet. Baudenkmäler im Sinne der EnEV sind z. B. auch Gebäude, die unter Ensembleschutz fallen.)

Nadja Schramm
Sachbearbeiterin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Ämterauskunft

- Auskunft Amt -

SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG
Grimmaische Straße 2 - 4
04109 Leipzig

Unsere großen Herbst-Auktionen 2025

Objekt in 09575 Eppendorf, Borstendorfer Straße 26, 26c, Flste. 447/2, 447/1

1. Bestehen für das Objekt seitens Ihrer Behörde lt. Aktenlage Auflagen und/oder Mängel? ☒ ja ☐ nein
-> Wenn ja, welche: Steuerforderungen
2. Befindet sich das Objekt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes? ☒ ja ☐ nein
☐ ja, rechtskräftig
☐ ja, Entwurf
-> Ausweisung als: _____
3. Befindet sich das Objekt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB? ☒ ja ☐ nein
4. Befindet sich das Objekt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB? ☐ ja ☒ nein
5. Befindet sich das Objekt im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes? ☐ ja ☒ nein
☒ ja, rechtskräftig
☐ ja, Entwurf
-> Ausweisung als: WA (allgemeines Wohngebiet)
6. Steht das Objekt unter Denkmalschutz? ☐ ja ☒ nein
7. Besteht für das Objekt Ensemble- und/oder Milieuschutz? ☐ ja ☒ nein
(Zutreffendes bitte unterstreichen)
8. Befindet sich das Grundstück im Sanierungsgebiet? ☐ ja ☒ nein
9. Liegt das Objekt lt. FNP in einem Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet? ☐ ja ☒ nein
(Zutreffendes bitte unterstreichen)
- ~~10. Gibt es in Ihrem Amt Hinweise für Altlasten und/oder Bodenkontamination?~~ ☐ ja ☐ nein
-> Wenn ja, welche: _____
11. Sind Beschlüsse im Sinne des BauGB gefasst, wonach im Jahr 2025/26 Erschließungsbeiträge anfallen? ☐ ja _____, in Höhe von € _____
☒ nein
12. Fallen nach dem Kommunalabgabengesetz Ausbaubeiträge im Jahr 2025/26 an? ☐ ja _____, in Höhe von € _____
☒ nein

Gemeinde Eppendorf

Großwaltersdorfer Straße 8

09575 Eppendorf

Tel.: 037293 78-0

Gemeinde-/Stadtverwaltung
(bitte Stempel und Telefon-Nr.)

11.7.25 i.v
Datum und Unterschrift