



## Exposé



### Einfamilienhausgrundstück

**An der Kienheide 54 a**  
**02994 Bernsdorf**

**AG Bautzen, AZ: 3 K 21/25**

Grundbuchamt Hoyerswerda  
Grundbuch von Bernsdorf, Blatt 1625, BVNr. 1

Gemarkung Bernsdorf, Flur 4, Flst. 512/8 (1.504 m<sup>2</sup>)  
(Gebäude- und Freifläche An der Kienheide 54a)

**Wertermittlungsstichtag (WST) / Qualitätsstichtag (QST): 29.08.2025**  
**(Außenbesichtigung und Teilinnenbesichtigung)**

**Marktwert: rd. 210.000,00 €**  
**(rd. 1.810 €/m<sup>2</sup> Wfl.)**

Makro-/Mikrolage:

Freistaat Sachsen  
Landkreis Bautzen  
Gemeinde Bernsdorf

Die Kleinstadt Bernsdorf liegt im Norden des Landkreises Bautzen im Bundesland Sachsen, eingebettet in die reizvolle Landschaft der Oberlausitz.

Geografisch befindet sich Bernsdorf zwischen den Städten Kamenz (ca. 11 km südlich), Hoyerswerda (ca. 14 km nordöstlich) und Senftenberg (ca. 17 km nördlich). Die Region ist durch weitläufige Waldgebiete, Teichlandschaften geprägt und bietet einen hohen Freizeitwert. Das nahegelegene Waldbad und das Naherholungsgebiet sorgen für Erholung in unmittelbarer Umgebung.

Die B 97 führt durch Bernsdorf und ist gleichzeitig Verbindungsstraße nach Hoyerswerda bzw. Autobahnzubringer zur A4 in Richtung Dresden.

### Sachverständigenbüro Berge

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

Mitglied im Gutachterausschuss des  
Landkreises Meißen

**Büro Riesa**  
Am Stadtpark 1a  
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 3525/730387  
Funk +49 (0) 173/8831776

**Büro Meißen**  
Neuzaschendorf 3  
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 3521/754215  
Fax +49 (0) 3521/754216

**E-Mail**  
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

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

**Bankverbindung**  
Sparkasse Meißen  
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75  
BIC SOLADES1MEI

Infrastrukturtechnisch ist Bernsdorf gut aufgestellt: Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich direkt im Stadtgebiet oder sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist solide – über die Bundesstraße B97.

Es verkehren Buslinien in Richtung Kamenz, Lauta/Senftenberg, Hoyerswerda und Königsbrück. Bahnanschluss besteht ab Lauta (RE nach Senftenberg/Dresden/Leipzig) oder Kamenz/Hoyerswerda mit entsprechenden Zubringerbuslinien.

Insgesamt überzeugt Bernsdorf durch seine naturnahe Lage, ein angenehmes Wohnumfeld sowie eine funktionierende städtische Grundversorgung.

Das Wohngrundstück An der Kienheide 54 a befindet sich in mittlerer Wohnlage am nördlichen Ortsrand von Bernsdorf innerhalb eines Siedlungsgebietes am Waldrand. Die Straße An der Kienheide ist als reine Wohnstraße nur mäßig befahren. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage. Das Wohnumfeld ist als gepflegt einzustufen. PKW-Parkmöglichkeiten bestehen im Straßenrandbereich und auf dem Grundstück. Die nächste Bushaltestelle ist nach ca. 250 m zu erreichen. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ortseinwärts in ca. 2-3 km Entfernung.

Objektbeschreibung:

Das mit 1.504 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich große, ebenerdige Wohngrundstück ist mit einem freistehenden, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit Satteldach (Bj. 1973, DDR-Typenbau EW65B) bebaut. Das Gebäude ist voll unterkellert. Es wurde von der Straße zurückgesetzt errichtet. Der nicht barrierefreie Hauseingang befindet sich giebelseitig. An der Gebäuderückseite befindet sich eine Kelleraußentreppe. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> auf 2 Wohnetagen. Die Wohnung verfügt über einen typengerechten Zuschnitt mit Wohn-/Esszimmer, Küche und Gäste-WC im Erdgeschoss sowie 3 Wohnräume und Bad/WC im Dachgeschoss. Das Gebäude verfügt über einen mittleren Modernisierungsgrad, eine mittlere Wohnraumausstattung und einen normalen Instandhaltungszustand.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung auf Holzpelletbasis (Kesseleinbau 2017, elektr. Fußbodenheizung im Bad/WC im DG). Auch ein Kaminofen wurde zusätzlich im Erdgeschoss eingebaut.

Ein Energieausweis liegt der Bewertung nicht vor. Es wird vermutet, dass sich das Gebäude aktuell in die Energieeffizienzklasse D/E (100 – 160 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)) einordnet.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte im Rahmen des Vororttermins nur tlw. im Erd- und Kellergeschoss des Gebäudes erfolgen.

Auf dem Grundstück befinden sich des Weiteren eine massive Doppelgarage nebst Voliere (Bj. 1973 mit nachträglicher Erweiterung) und daran anschließend ein Holzcarport genutzt als Hundezwinger. Das Nebengebäude befindet sich in einem instandgehalten Zustand.

Das Grundstück verfügt über einen größeren Vorgarten und einen weitläufigen Garten hinter dem Wohngebäude. Die Außenanlagen des Grundstücks (u.a. überdachte Freisitzfläche, Pool, Spielhaus) sind durchschnittlich gestaltet und befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem gepflegten Zustand.

Erschließung:

voll erschlossen  
(Strom, Trinkwasser, Telefon, zentrale Schmutzwasserentsorgung, einseitige direkte Straßenanbindung)

Eintragungen in  
Abt. II des Grundbuchs:

Grundbuch von Bernsdorf, Blatt 1625  
(Auszug vom 08.07.2025)

Abt. II/1 bis 2:  
gelöscht

Abt. II/3:  
Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 03.06.2025

Nutzung-/Vermietung zum WST:

Eigennutzung

Kulturdenkmal:

nein

Baulasteintragung:

nein

Altlastenverdacht:

nein

Sonstige Besonderheiten:

nein

Bewegliche Gegenstände  
nach § 74 a, Abs. 5 S. 2 ZVG:

nein



Vorderansicht des Einfamilienhauses



Straßenansicht des Wohngrundstücks



Hofansicht des Einfamilienwohnhauses



Hofansicht des Nebengebäudes



Blick auf den hinteren Grundstücksteil



Blick auf den Garten