

## Kurzexposé



### Einfamilienhausgrundstück

**Bernsteinstraße 4**  
**02979 Spreetal OT Burghammer**

**AG Bautzen, AZ: 3 K 27/24**

Grundbuchamt Hoyerswerda  
Grundbuch von Burghammer, Blatt 461, BVNr. 1  
Gemarkung Burghammer, Flur 3, Flst. 190 (982 m<sup>2</sup>)

**Wertermittlungsstichtag (WST) / Qualitätsstichtag (QST): 26.06.2024**  
**(Außenbesichtigung)**

**Marktwert: rd. 200.000,00 €**

Makro-/Mikrolage:

Freistaat Sachsen  
Landkreis Bautzen  
**Gemeinde Spreetal**

Die Gemeinde Spreetal (ca. 1.750 Einwohner) mit seinen 7 Ortsteilen ist im Nordosten des Freistaates Sachsen, im Norden des Landkreises Bautzen in der Oberlausitz gelegen. Das Gemeindegebiet erstreckt sich an der brandenburgischen Grenze zwischen Spremberg und Hoyerswerda, ca. 30 km südlich von Cottbus. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Hoyerswerda in ca. 10 km Entfernung. Die Bundesstraßen B96 (Senftenberg-Hoyerswerda-Bautzen) und B97 (Dresden-Hoyerswerda-Spremberg) verlaufen durch das Gemeindegebiet. Autobahnanbindung besteht über die Anschlussstelle Bautzen-West nach ca. 40 km auf die A4 (Dresden – Görlitz).

Die Gemeinde Spreetal ist geprägt durch den jahrzehntelangen Braunkohleabbau in einer Landschaft mit großen Waldflächen. Die verbliebenen Tagebaurestlöcher wurden mittlerweile zum landschaftlich reizvollen Lausitzer Seenland mit dem Spreetaler See, Bernsteinsee, Scheibe See renaturiert.

### 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) 35 25/73 03 87  
Funk +49 (0) 173/883 17 76

**Büro Meißen**  
Neuzaschendorf 3  
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 35 21/75 42 15  
Fax +49 (0) 35 21/75 42 16

**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

Das weitläufig besiedelte Gemeindegebiet zählt zum ländlichen Raum. Die Forstwirtschaft, der Bergbau sowie kleine und mittelständige Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen prägen den Wirtschaftssektor der Region.

Die soziale Infrastruktur ist eher unterdurchschnittlich. Die Gemeinde verfügt über eine Grundschule in Burgneudorf und 3 Kindertagesstätten in Burghammer, Spreewitz und Neustadt/Spree. Weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbargemeinden bzw. der Großen Kreisstadt Hoyerswerda.

Lebensmittelmärkte und kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in einem Umkreis von 10 km um Burghammer. Die Anwohner sind i.d.R. auf den PKW angewiesen. Der ÖPNV (Bus) ist flächendeckend ausgebaut, der Verbindungsintervall jedoch eher mäßig. Bahnanschluss besteht ab Hoyerswerda.

Der **Ortsteil Burghammer** ist direkt am Bernsteinsee, 7 km südlich des Industrieparks Schwarze-Pumpe umgeben von weitläufigen Waldflächen gelegen.

Das Wohngrundstück Bernsteinstraße 4 wurde am nördlichen Ortsrand von Burghammer errichtet. Die Bernsteinstraße ist nur mäßig vom Straßenverkehr frequentiert. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage.

Die umgebende weitläufige Bebauung ist vorrangig geprägt durch kleinere Siedlungshäuser in offener, 1-2geschossiger Bauweise. Das Wohnumfeld ist als gepflegt einzustufen. PKW-Parkmöglichkeiten bestehen im Straßenrandbereich und auf dem Grundstück.

Die Kleine Spree verläuft in ca. 100 m Entfernung. Es besteht keine Hochwassergefahr.

Die nächste Bushaltestelle ist nach ca. 100 m zu erreichen.

Zusammenfassende Lageeinschätzung:  
einfache ländliche Wohnlage

Objektbeschreibung:

Das 982 m<sup>2</sup> große Wohngrundstück ist mit einem freistehenden, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit Satteldach (Bj. 1992) in Fertigteilbauweise bebaut. Das Gebäude ist voll unterkellert inkl. Tiefgarage für 1 PKW. Es wurde von der Straße zurückgesetzt errichtet. Der nicht barrierefreie Hauseingang ist von der Grundstückszufahrt durch den Vorgarten erreichbar und befindet sich mittig zur Straßenseite. Giebelseitig wurde nachträglich ein Wintergartenanbau mit aufgesetztem Balkon errichtet. An der Rückseite des Wohngebäudes befindet sich in Ostausrichtung eine größere Terrasse. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> auf 2 Wohnetagen.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte im Rahmen des Vororttermins nicht erfolgen. Es wird vermutet, dass das Gebäude über eine mittlere Wohnraumausstattung verfügt. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung auf Flüssiggasbasis.

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude in einem normalen Instandhaltungszustand.

Ein Energieausweis liegt der Bewertung nicht vor. Es wird vermutet, dass sich das Gebäude aktuell in die Energieeffizienzklasse B/C einordnet.

Auf dem Grundstück befinden sich, jeweils in Grenzbebauung errichtet, eine Poolanlage mit einer Alu/Polycarbonat-überdachung (Fläche der Überdachung ca. 44 m²; Bauart und Größe des Pools unbekannt) sowie ein langgestreckter Schauer einfacher Bauart.

Die Außenanlagen des Grundstücks sind durchschnittlich gestaltet und befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem gepflegten Zustand.

Erschließung:

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

Eintragungen in  
Abt. II des Grundbuchs:

Grundbuch von Burghammer, Blatt 461:  
(Auszug vom 13.06.2024)

Abt. II/1:  
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht);  
eingetragen am 17.10.2002 (negativer Werteeinfluss sofern  
Eintragung im ZV-Verfahren bestehen bleibt rd. -104.000,00 €)

Abt. II/2:  
Rückübertragungsanspruch; eingetragen am 17.10.2002

Abt. II/3:  
Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 25.04.2024

Nutzung-/Vermietung zum WST:

Eigennutzung durch die Berechtigten des in Abt II/1  
eingetragenen Wohnungsrechts

Kulturdenkmal:  
Baulasteintragung:  
Altlastenverdacht:

nein  
nein  
nein

Sonstige Besonderheiten:

Lage im Bereich eines Porengrundwasserleiters  
(ergiebiger Grundwasserspeicher)

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

Fremdeigentum:  
Flüssiggastank als Miet-Tank



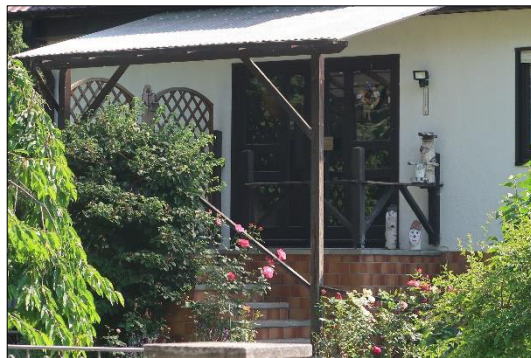
Straßenansicht des Wohngrundstücks



Straßenansicht des Wohngrundstücks



Grundstückszufahrt



Hauseingangsbereich



Straßenansicht des Vorgartens



Straßenansicht der Poolanlage