



Kurzexposé



Waldgrundstück

**Am Schwarzen Graben
02977 Hoyerswerda OT Knappenrode**

AG Bautzen, AZ: 3 K 60/22

Grundbuchamt Hoyerswerda
Grundbuch von Knappenrode, Blatt 80, BVNr. 1
Gemarkung Knappenrode, Flur 2, Flst. 120 (5.095 m²)

Wertermittlungstichtag (WST) / Qualitätstichtag (QST): 18.09.2023

Marktwert: rd. 30.000,00 €

Makrolage:

Freistaat Sachsen
Landkreis Bautzen
Große Kreisstadt Hoyerswerda

Mikrolage:

Knappenrode

Das Waldgrundstück ist im Ortsteil Knappenrode, ca. 10 km südöstlich von Hoyerswerda in der Oberlausitz gelegen. Über die Bundesstraßen B96 und B97 ist die A4 mit Anbindung nach Dresden bzw. Görlitz gut erreichbar.

Knappenrode ist wie Hoyerswerda dem Lausitzer Braunkohlrevier zugehörig und in der Zeit der Industrialisierung als Ortschaft am Rande eines Braunkohletagesbaus (heutiger Speicher Knappenrode) entstanden. Im Jahr 1918 ging die Brikettfabrik Werminhoff in Betrieb. Diese war über Jahre der Hauptarbeitgeber im Ort. Nach der politischen Wende erfolgte im Jahr 1993 die Stilllegung des Betriebes. Das unter Denkmalschutz stehende, große Backsteingebäude zählt heute zu den Sächsischen Industriemuseen in der Lausitz. Heute leben noch ca. 650 Einwohner in Knappenrode.

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

Das rechteckig geschnittene Waldgrundstück ist am westlichen Ortsrand von Knappenrode gelegen und unmittelbar erschlossen über die Straße Am Schwarzen Graben. Unmittelbar benachbart zum Grundstück befindet sich jeweils ein Wohngrundstück und gegenüberliegend sind einige wenige gewerbliche Ansiedlungen vorzufinden. Ansonsten sind straßenbegleitet vorrangig Waldflächen prägend. Es handelt sich um eine ruhige Lage. Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB.

PKW-Parkmöglichkeiten bestehen im Straßenrandbereich oder auf dem Grundstück selbst. Eine Bushaltestelle befindet sich im Umkreis von 1 km. Versorgungsmöglichkeiten sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Objektbeschreibung:

Das 5.095 m² große, eigengenutzte Waldgrundstück mit Mischwaldbestand ist bebaut mit einer massiven Doppelgarage mit Satteldach (Bj. um 1970), einer massiven Einzelgarage mit Pultdach (Bj. um 1970) und einer Holzhütte in Heimwerkerqualität (Bj. 90iger Jahre). Die Gebäude weisen eine baujahrestypische Ausstattung auf. Die Garagen erfüllen ihre Funktion als PKW-Stellplatz (insgesamt 3 Stellplätze) oder als einfache Kaltlagerfläche für den Eigenbedarf. Die Holzhütte mit vorgelagerter Holzterrasse weist bauliche Mängel auf.

Erschließung:

Trinkwasserhausanschluss
Stromhausanschluss

Eintragungen in
Abt. II des Grundbuchs:

Grundbuch von Knappenrode, Blatt 80
(Auszug vom 20.07.2023)

Abt. II/1:
Bodenreformvermerk; gelöscht am 02.04.1997

Abt. II/2:
Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft;
eingetragen am 06.12.2022

Kulturdenkmal:
Baulasteintragung:
Altlastenverdacht:

nein
nein
nein

Sonstige Besonderheiten:

nein

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

Trabant 601 (nicht fahrbereit)
(frei geschätzter Zeitwert ca. 500 €)



Vorderansicht der Doppelgarage



Rückfront der Doppelgarage



Einzelgarage mit angrenzender Holzhütte



Straßenansicht des Waldgrundstücks



Grundstückszufahrt



Blick in Richtung Grundstückszufahrt