



## Kurzexposé



### Einfamilienhausgrundstück (Doppelhaushälfte mit Nebengebäuden)

Mozartstraße 2b  
02977 Hoyerswerda OT Knappenrode

AG Bautzen, AZ: 3 K 61/22

Grundbuchamt Hoyerswerda  
**Grundbuch von Knappenrode, Blatt 255, BVNr. 3**  
Gemarkung Knappenrode, Flur 2, Flst. 186  
- Gebäude auf -

Grundbuchamt Hoyerswerda  
**Grundbuch von Knappenrode, Blatt 255, BVNr. 4**  
Gemarkung Knappenrode, Flur 2, Flst. 186 (713 m<sup>2</sup>)  
Gebäude- und Freifläche Mozartstraße 2 b

Wertermittlungsstichtag (WST) / Qualitätsstichtag (QST): 18.09.2023

**Marktwert: rd. 70.000,00 €**

Makrolage: Freistaat Sachsen  
Landkreis Bautzen  
Große Kreisstadt Hoyerswerda

Mikrolage: **Knappenrode**

Das Einfamilienhausgrundstück 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.

#### 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

Heute leben noch ca. 650 Einwohner in Knappenrode.

Das Bewertungsgrundstück Mozartstraße 2b ist Teil einer historisch gewachsenen Wohnsiedlung am südlichen Ortsrand. Es handelt sich um das Eckgrundstück im Kreuzungsbereich Mozartstraße / Am Hochwald.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch den Siedlungsbau in offener, 1-2geschossiger Bauweise. Das Wohnumfeld ist gepflegt in den Straßenrandbereichen befinden sich PKW-Stellplatzmöglichkeiten. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage. Eine Bushaltestelle mit Anbindung an den ÖPNV ist fußläufig erreichbar. Knappenrode verfügt über kein größeres Lebensmittelangebot. Die Anwohner sind auf den PKW, die mobile Versorgung oder den ÖPNV angewiesen.

Objektbeschreibung:

Das 713 m<sup>2</sup> große und eigengenutzte Wohngrundstück ist mit einer eingeschossigen, linken Doppelhaushälfte mit Satteldach (Bj. 1923) und giebelseitigem Anbau bebaut. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und es besteht eine Teilunterkellerung. Im Erdgeschoss befinden sich neben Küche, Bad und WC auch das Wohnzimmer und ein Kinderzimmer. Vom Erdgeschoss sind die 2 Kellerräume zu erreichen als auch der Hofbereich. 2 weitere Wohnräume nebst Vorraum stehen im Dachgeschoss zur Verfügung. Die Gesamtwohnfläche beträgt rd. 100 m<sup>2</sup>. Es erfolgten in Etappen seit 1990 vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen. Das Gebäude verfügt über eine einfache-mittlere Innenausstattung. Die Befehuerung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die Wohnräume befinden sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Energetische Modernisierungen wurden nur in Teilbereichen vorgenommen. Die Energieeffizienz wird als eher unterdurchschnittlich eingestuft.

Die Außenanlagen sind durchschnittlich gestaltet. Unmittelbar hinter dem Wohngebäude befinden sich mehrere Nebengebäude um einen kleinen Innenhof herum, darunter eine massive Einzelgarage mit angrenzendem massiven Carport/Wäscheplatz (Bj. um 1960) und ein massives Stallgebäude (Bj. um 1923). Alle Gebäude verfügen über Flachdächer und befinden sich in einem funktionellen, nutzbaren Zustand. Das Ensemble der Nebengebäude wird um einen freistehenden, einfachen Holzcarport ergänzt.

Erschließung:

voll erschlossen (Strom, Trinkwasser, Erdgas, Telefon)  
direkte Straßenanbindung

Eintragungen in  
Abt. II des Grundbuchs:

Grundbuch von Knappenrode, Blatt 255  
(Auszug vom 24.08.2023)

Abt II/1:

Nutzungsrecht (Gebäudeeigentum) zulasten Flst. 186;  
eingetragen am 02.02.1971 in Blatt 190 Knappenrode

Abt. II/2:

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der  
Gemeinschaft; eingetragen am 06.12.2022

Kulturdenkmal:	nein
Baulasteintragung:	nein
Altlastenverdacht:	nein
Sonstige Besonderheiten:	nein
Bewegliche Gegenstände nach § 74 a, Abs. 5 S. 2 ZVG:	keine



Straßenansicht der DHH



Giebelansicht des Wohnhausanbaus mit angrenzendem Carport/Wäscheplatz und Einzelgarage



Straßenansicht des Holzcarports (links), Einzelgarage (mitte) und Carport/Wäscheplatz (rechts)



Gartenansicht mit Blick in Richtung Wohngebäude



Gartenansicht der Nebengebäude (Einzelgarage rechts und Stallgebäude links mit Durchgang zum Innenhof)



Hofansicht des Wohngebäudes / Hintereingang



Hofansicht Carport/Wäscheplatz / Zugang zur Einzelgarage



Hofansicht Stallgebäude