



## Exposé



### Zweifamilienhausgrundstück

Grünstraße 9  
02977 Hoyerswerda

AG Bautzen, AZ: 4 K 17/25

Grundbuchamt Hoyerswerda  
Grundbuch von Hoyerswerda, Blatt 205, BVNr. 3

Wertermittlungsstichtag (WST) / Qualitätsstichtag (QST): 25.09.2025  
(Außenbesichtigung)

**Marktwert: rd. 250.000,00 €**  
(rd. 1.316 €/m<sup>2</sup> Wfl.)

Makro-/Mikrolage:

Freistaat Sachsen  
Landkreis Bautzen  
**Stadt Hoyerswerda**

Die große Kreisstadt Hoyerswerda mit rd. 31.000 Einwohnern befindet sich im Norden des Freistaates Sachsen und ist die viertgrößte Stadt der Oberlausitz im sorbischen Siedlungsgebiet. Das Stadtgebiet unterteilt sich in Alt- und Neustadt sowie 5 Ortsteile.

Die Stadt liegt verkehrstechnisch etwas abgelegen von den überregionalen Autobahnstrecken. Die nächstgelegene Anschlussstelle Bautzen auf die A 4 befindet sich 35 km entfernt, ist jedoch über die gut ausgebaute B96 schnell erreichbar.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Kamenz (ca. 25 km entfernt) und Bautzen (ca. 35 km entfernt). Die Landeshauptstadt Dresden liegt in ca. 70 km Entfernung.

Es besteht Regionalbahnanschluss nach Dresden, Leipzig und Görlitz.

### 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

Hoyerswerda ist seit 1955 Standort des Braunkohleabbaus mit dem Braunkohlekombinat Schwarze Pumpe. Durch diese Entwicklung des Bergbaus und der Energiewirtschaft entstanden bis in die 80iger Jahre mehrere Wohnkomplexe mit mehr als 10.000 Wohnungen für die Anfang der 80iger Jahre in der Stadt lebenden rd. 71.000 Einwohner. Seit her hat sich vor allem ab der politischen Wende 1990 durch Strukturwandel bedingte Arbeitslosigkeit, Abwanderung und Geburtendefizit die Einwohnerzahl mehr als halbiert. Heute prägen vorrangig kleine und mittelständische Unternehmen, vor allem der Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbranche den Wirtschaftssektor der Stadt.

Hoyerswerda verfügt über eine gute soziale Infrastruktur. Die Stadt versucht mittels ihres Stadtentwicklungskonzeptes dem Strukturwandel bestmöglich zu begegnen. Die Kaufkraftentwicklung der Stadt ist jedoch stagnierend.

Das Wohngrundstück Grünstraße befindet sich zentral in der Hoyerswerdaer Innenstadt nur wenige Gehminuten vom Marktplatz entfernt. Die Grünstraße als reine Wohnstraße ist nur mäßig befahren. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage in gepflegtem Wohnumfeld. Im Straßenrandbereich stehen PKW-Parkplatzmöglichkeiten zur Verfügung. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch eine kleinbürgerliche, ein-/zweigeschossige Reihenhausbauung.

Einkaufsmöglichkeiten in der Hoyerswerdaer Altstadt sowie Lebensmittelmärkte, Arztpraxen, Bushaltestelle sowie der Hoyerswerdaer Zoo sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof Hoyerswerda liegt 1,7 km entfernt.

Es handelt sich um eine gute Wohnlage im Stadtzentrum.

Objektbeschreibung:

Das mit 233 m<sup>2</sup> recht kleine, ebenerdige Wohngrundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohngebäude (Bj. 1993) mit Satteldach als Reihemittelhaus mit zweigeschossigem, rückwärtigen Anbau in Flachbauweise bebaut. Das Gebäude wurde im Jahr 2009 nochmals umgebaut. Es ist nicht unterkellert.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte im Rahmen des Ortstermins nicht erfolgen.

Es verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> mit einer 2,5-Raum-Erdgeschosswohnung von 74 m<sup>2</sup> und einer 5-Raum-Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss mit 116 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen verfügen über eine mittlere – gehobene Innenausstattung und waren zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich vermietet.

Das Gebäude verfügt über eine Erdgaszentralheizung. Ein Energieausweis liegt der Bewertung nicht vor. Die Energieeffizienz des Gebäudes wird mit leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt. Augenscheinlich befindet sich das Gebäude in einem normalen Instandhaltungszustand.

	<p>Auf dem Grundstück befinden sich keine Nebengebäude. Es grenzt nur ein kleiner Garten rückwärtig an. Die Außenanlagen konnten nicht eingesehen werden, sind jedoch vermutlich durchschnittlich gestaltet. Das Grundstück verfügt über keine eigenen PKW- Stellplatzflächen, jedoch ist das Parken im Straßenrandbereich möglich.</p>
Erschließung:	<p>voll erschlossen (Strom, Trinkwasser, Erdgas, Telefon, zentrale Schmutzwasserentsorgung, einseitige direkte Straßenanbindung)</p>
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:	<p>Grundbuch von Hoyerswerda, Blatt 205 (Auszug vom 09.09.2025)</p> <p><u>Abt. II/6:</u> vorläufiger Insolvenzvermerk; eingetragen am 27.05.2019</p> <p><u>Abt. II/7:</u> Insolvenzvermerk; eingetragen am 09.07.2019</p> <p><u>Abt. II/9:</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 11.06.2025</p>
Nutzung-/Vermietung zum WST:	<p>augenscheinlich Vermietung beider Wohneinheiten (Mietverträge nicht vorliegend)</p>
Kulturdenkmal:	nein
Baulasteintragung:	nein
Altlastenverdacht:	nein
Sonstige Besonderheiten:	nein
Bewegliche Gegenstände nach § 74 a, Abs. 5 S. 2 ZVG:	nein



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Hauseingangsbereich