



Kurzexposé



**Als Privatgarten genutztes, innerstädtisches Baugrundstück
zur Errichtung eines kleineren Mehrfamilienhauses in mittlerer Wohnlage**

**Elsa-Brändström-Straße
01917 Kamenz**

AG Bautzen, AZ: 3 K 4/24

Grundbuchamt Kamenz
Grundbuch von Kamenz, Blatt 2608, BVNr. 1
Gemarkung Kamenz, Flst. 866/4 (586 m²)

**Wertermittlungsstichtag (WST) / Qualitätsstichtag (QST): 20.09.2024
(Außenbesichtigung des Gartenhauses)**

Marktwert: rd. 70.000,00 €

Makro-/Mikrolage:

Freistaat Sachsen
Landkreis Bautzen
Große Kreisstadt Kamenz

Die große Kreisstadt Kamenz (ca. 16.800 Einwohner) ist im Norden des Freistaates Sachsen, ca. 40 nordöstlich der Landeshauptstadt Dresden und ca. 30 km nordwestlich von Bautzen im westlichen Teil der Oberlausitz gelegen. Die Lessingstadt Kamenz umfasst neben der Kernstadt mehrere Ortsteile. Sie liegt am Hutberg. Im Norden schließen sich ausgeprägte Teichlandschaften an.

Der Wirtschaftssektor der Stadt ist vorrangig durch kleine und mittelständige Unternehmen der Handwerks- und Dienstleistungsbranche geprägt. Auch einige größere Produktionsbetriebe sind im Stadtgebiet angesiedelt.

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

Die soziale Infrastruktur und innerstädtische Versorgungsstruktur ist vielfältig. Die Bildungslandschaft der Stadt ist allumfassend. Neben Förderschule, mehreren Ober- und Mittelschulen können ein Gymnasium und weiterführende Berufsschulen im Stadtgebiet besucht werden. Der ÖPNV ist flächendeckend ausgebaut. Auch ist Kamenz in halbstündiger Taktung an die S-Bahnlinie 8 nach Dresden angebunden. Kamenz verfügt über einen Kleinflughafen.

Die A 4 mit Anbindung nach Dresden oder Görlitz ist über die S95 oder die Bischofswerdaer Landstraße schnell erreichbar.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nördlich des Stadtzentrums. Die Elsa-Brandström-Straße verbindet als Nebenstraße die stark befahrene Oststraße mit der Haberkornstraße. Sie ist selbst vorrangig nur durch Anliegerverkehr frequentiert. Es bestehen PKW-Parkmöglichkeiten im unmittelbaren Straßenrandbereich.

Die umgebende innerstädtische Bebauung ist vorrangig geprägt durch kleinere Mietswohnhäuser in offener, 2,5 - 3geschossiger Bauweise. Das Wohnumfeld ist als gepflegt einzustufen. Das Stadtzentrum ist nach ca. 600 m fußläufig schnell erreichbar. Der Kamenzer Busbahnhof als auch der S-Bahnhof befinden sich ebenfalls nur wenige Meter vom Bewertungsobjekt entfernt.

Objektbeschreibung:

Das 586 m² große, voll erschlossene Grundstück wurde zum Wertermittlungstichtag als Gartengrundstück genutzt. Es ist mit einem Gartenhaus in Grenzbebauung (Bj. 2021, Maße ca. 11 m x 5 m, ca. 50 m² Nfl.) in Holz-Riegel-Bauweise mit Flachdach bebaut. Das Gebäude verfügt lt. mündlichen Aussagen des Eigentümers über keine Wasser-/Abwasserinstallation und keine Sanitärausstattung. Es wird mit einem Einzelofen beheizt und verfügt über einen Edelstahlschornstein. Nach äußerlicher Inaugenscheinnahme ist das Gartenhaus modern und individuell gestaltet. Es befindet sich in einem guten Instandhaltungszustand. Die Außenanlagen des Grundstücks sind ansprechend gestaltet und befanden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Stromversorgung erfolgt zum Wertermittlungstichtag über das Flst. 866/3 bzw. 869/1. Es wurde eine Photovoltaikanlage auf dem Gebäudedach errichtet (Bj. 2022, 16 PV-Module, Anlagen-Zeitwert rd. 9.700 €; Zuleitung zum EFH auf dem Flst. 869/1 mit Eigenstromverbrauch und Überschusseinspeisung).

Erschließung:

einseitige direkte Straßenanbindung (jedoch keine eigene Zufahrt durch errichtete Sichtschutzmauer; Zufahrt aktuell über das Nachbargrundstück Flst. 866/3)

Grundstück ohne eigene Hausanschlüsse
im Zuge einer Bebauung des Grundstücks Nachzahlung eines Abwasserbeitrages zu erwarten

Eintragungen in
Abt. II des Grundbuchs:

Grundbuch von Kamenz, Blatt 2608
(Auszug vom 11.09.2024)

Abt. II/1:
Zwangsversteigerungsvermerk;
eingetragen am 13.02.2024

Nutzung-/Vermietung zum WST:

Eigennutzung als Gartengrundstück

Baulasteintragung:

Abstandsflächenbaulast (1,80 m x 22 m)
zugunsten des Nachbargrundstücks Flst. 875/1

Altlastenverdacht:

nein

Kulturdenkmal:

nein

Bauplanungsrecht:

Lage des Grundstücks im unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB; Ausweisung zu je 50 % als Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche; zulässige 2,5 – 3geschossige offene Bebauung; keine EFH-Bebauung zulässig