

## Exposé



### **Einfamilienhausgrundstück**

**Lessingstraße 33**  
**02977 Hoyerswerda OT Knappenrode**

**AG Bautzen, AZ: 3 K 22/25**

**Grundbuchamt Hoyerswerda**  
**Grundbuch von Knappenrode, Blatt 262, BVNr. 2**  
Gemarkung Knappenrode, Flur 2, Flst. 32/2 (1.117 m<sup>2</sup>)  
(Gebäude- und Freifläche, Lessingstraße 33)

**Grundbuchamt Hoyerswerda**  
**Gebäudegrundbuch von Knappenrode,**  
**Blatt 308, BVNr. 2**

Gebäudeeigentum auf Grund eines dinglichen Nutzungsrechts  
auf Gemarkung Knappenrode, Flur 2, Flst. 32/2 (1.117 m<sup>2</sup>)  
(Gebäude- und Freifläche, Lessingstraße 33)  
eingetragen im Grundbuch von Knappenrode Blatt 262  
Gebäudegrundbuch angelegt am 18.04.1977.

**Wertermittlungsstichtag (WST) / Qualitätsstichtag (QST): 08.01.2026**  
**(Außen- und Innenbesichtigung)**

**Marktwert: rd. 88.000,00 €**  
**(rd. 652 €/m<sup>2</sup> Wfl.)**

**Grundbuchblatt 262: rd. 18.000 €**

**Grundbuchblatt 308: rd. 70.000 €**

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 in strukturarmer Region. Die nächstgelegene Anschlussstelle Bautzen auf die A 4 befindet sich 35 km entfernt, ist jedoch über die gut ausgebaute B96 schnell erreichbar. Die Landeshauptstadt Dresden liegt 70 km entfernt. Bautzen ist nach ca. 30 km zu erreichen.

Hoyerswerda ist seit 1955 Standort des Braunkohleabbaus mit dem Braunkohlekombinat Schwarze Pumpe. 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 und einen eigenen Bahnanschluss. Der ÖPNV (BUS) ist flächendeckend ausgebaut. Die Stadt versucht mittels ihres Stadtentwicklungskonzeptes dem Strukturwandel bestmöglich zu begegnen.

Der Ortsteil Knappenrode ist ca. 7 km südöstlich von Hoyerswerda gelegen. Er wurde 1913 als Arbeitersiedlung der ehem. Brikettfabrik gegründet und liegt heute eingebettet in Naturschutzgebieten und zusammenhängenden Waldgebieten. Ein Großteil der Gruben des umliegenden Tagebaugesbietes wurden geflutet und renaturiert.

Das Wohngrundstück Lessingstraße 33 befindet sich als Teil einer Splittersiedlung außerhalb der Ortslage Knappenrode am westlichen Ortsrand in Richtung Maukendorf. Die Lessingstraße ist eher nur mäßig befahren. Trotz der Ausweisung als Kreisstraße handelt es sich um eine ruhige Wohnlage am Waldrand.

Die kleine Splittersiedlung besteht aus 5 Einfamilienhäusern an der Lessingstraße in eingeschossiger Bauweise. Um die kleine Siedlung herum grenzt eine zusammenhängende Waldfläche (Nadelwald) an. Das Wohnumfeld ist als gepflegt einzustufen. PKW-Parkmöglichkeiten bestehen im Straßenrandbereich und auf dem Grundstück.

Die nächste Bushaltestelle mit Anbindung nach Hoyerswerda ist nach ca. 300 m ortseinwärts zu erreichen. Die nächsten Lebensmittelmärkte befinden sich in Hoyerswerda oder Wittichenau in ca. 7 km Entfernung. Hoyerswerda bietet zudem eine gute ärztliche Versorgung sowie zahlreiche Schulen aller Bildungsstufen. Die Anwohner sind am Standort Knappenrode auf den PKW angewiesen.

Objektbeschreibung:	<p>Das 1.117 m<sup>2</sup> große, ebene Wohngrundstück ist mit einem freistehenden, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit flachem Satteldach (Bj. 1977, DDR-Typenbau HB 5 mit genehmigter 3-m-Erweiterung) bebaut. Das Gebäude ist teilunterkellert.</p> <p>Der nicht barrierefreie Hauseingang befindet sich im Bereich des Vorhausanbaus an der Gebäuderückseite. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> auf 1 Wohnebene. Die Wohnung verfügt über einen typengerechten Zuschnitt mit 5 Wohnräumen, davon das Wohnzimmer mit angrenzender Terrasse sowie Küche und 2 Sanitärbereiche mit Dusche/WC. Das Gebäude wurde bisher nur geringfügig in den 90iger Jahren saniert in den Bereichen Dacheindeckung, Heizung (Erdgas-Zentralheizung) und tlw. Sanitär. Es verfügt über eine einfache Wohnraumausstattung. Aufgrund des langen Gebäudeleerstandes ist unklar inwieweit die Haustechnik noch funktionstüchtig ist. Es besteht erhöhter Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Das Gebäude verfügt aktuell über eine unterdurchschnittliche Energieeffizienz. Ein Energieausweis liegt nicht vor.</p> <p>Auf dem Grundstück befinden sich des Weiteren ein großes massives Nebengebäude (Bj. 70iger/80iger Jahre) sowie weitere in dieser Zeit entstandene massive und teilmassive Schuppen/Schauer. Das Grundstück verfügt damit über viel Nebengelass. Doch auch hier besteht Instandsetzungsbedarf.</p> <p>Die Außenanlagen des Grundstücks sind eher einfach gestaltet.</p>
Erschließung:	<p>voll erschlossen (Strom, Trinkwasser und Telefon liegen an, dezentrale Schmutzwasserentsorgung über vollbiologische Kleinkläranlage, einseitige direkte Straßenanbindung)</p>
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:	<p><b>Grundbuch von Knappenrode, Blatt 262</b> <u>Abt. II/1:</u> Nutzungsrecht; eingetragen am 18.04.1977 <u>Abt. II/2:</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 22.09.2025</p> <p><b>Gebäudegrundbuch von Knappenrode, Blatt 308</b> <u>Abt. II/1:</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 22.09.2025</p>
Nutzung-/Vermietung zum WST:	<p>Leerstand</p>
Kulturdenkmal:	<p>nein</p>
Baulasteintragung:	<p>nein</p>
Altlastenverdacht:	<p>nein</p>
Sonstige Besonderheiten:	<p>Das Grundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.</p> <p>Augenscheinlich erfolgt eine Teilnutzung des Nachbargrundstücks Flst. 32/1 durch Überbau i.S.d. § 912 BGB der Schuppengebäude im Bereich der östlichen</p>

Grundstücksgrenze. Die Größe der Überbauten ist nur mittels Grenzfeststellung ermittelbar. Eine Überbaurente ist nicht vereinbart. Augenscheinlich sind auch Teile der Einfriedung auf dem Nachbargrundstück befindlich. Das Bewertungsgrundstück ist das Stammgrundstück von welchem die Überbauten ausgehen.

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

nein



Straßenansicht des Einfamilienhauses



Hauseingangsbereich am Westgiebel



Ostgiebel mit Terrassenanbau



Vorderansicht des großen Nebengebäudes



Vorderansicht des großen Nebengebäudes



Schauer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze



Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze



Nebengebäude an der nordöstlichen Grundstücksecke