

Exposé



Einfamilienhausgrundstück

**Töpferstraße 3
01917 Kamenz**

AG Bautzen, AZ: 3 K 66/25

Grundbuchamt Kamenz
Grundbuch von Kamenz, Blatt 309, BVNr. 1

Wertermittlungstichtag (WST) / Qualitätsstichtag (QST): 18.03.2026
(Außen- und Innenbesichtigung)

Marktwert: rd. 100.000,00 €
(rd. 455 €/m² Wfl.)

Standortbeschreibung:

Die Große Kreisstadt Kamenz (rd. 17.000 Einwohner) ist im Norden des Freistaates Sachsen, im Landkreis Bautzen ca. 40 km nordöstlich der Landeshauptstadt Dresden und ca. 30 km nordwestlich von Bautzen im westlichen Teil der Oberlausitz gelegen. Die Landeshauptstadt Dresden befindet sich ca. 60 km entfernt und ist schnell über die S94 und die A4 (AS Burkau) erreichbar. Der ÖPNV (Bus) ist flächendeckend ausgebaut. Auch besteht ab Kamenz mit der S8 S-Bahnanschluss nach Dresden.

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.

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.

Das Wohngrundstück Töpferstraße 3 befindet sich unweit des Stadtzentrums in ruhiger Wohnlage. Es handelt sich um das Eckgrundstück Töpferstraße / Wiesenstraße. Beide Straßen sind Nebenverkehrsstraße mit vorwiegend Anliegerverkehr. Es bestehen keine PKW-Parkmöglichkeiten im unmittelbaren Straßenrandbereich, sondern ausschließlich auf dem Grundstück.

Die umgebende innerstädtische Bebauung ist vorrangig geprägt durch kleinere Mietswohnhäuser bzw. Ein-/Zweifamilienhäuser in offener, zweigeschossiger Bauweise. Das Wohnumfeld ist als gepflegt einzustufen. Das Stadtzentrum liegt unmittelbar vor der Haustür und ist fußläufig schnell erreichbar. Der Kamenzer Busbahnhof als auch der S-Bahnhof befinden sich ebenfalls nur ca. 1 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Die nächste Bushaltestelle (Stadtverkehr) ist nach ca. 250 m zu erreichen. Der nächste Lebensmittelmarkt befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Kamenz bietet zudem eine gute ärztliche Versorgung und ist eine Krankenhausstandort. Schulen aller Bildungsstufen befinden sich ebenfalls im Stadtgebiet.

Objektbeschreibung:

Das 860 m² fast ebenerdige Wohngrundstück ist mit einem großzügigen, zweigeschossigen Wohngebäude (Bj. 1840) mit Satteldach bebaut. Das Gebäude ist geringfügig teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut, jedoch ausbaufähig. Insgesamt wäre das Gebäude auf eine Gesamtwohnfläche von ca. 220 m² ausbaufähig.

In den 90iger Jahren wurden die Fenster umfassend erneuert. Im Zeitraum 2021/22 wurde mit der Kernsanierung des Gebäudes begonnen, dabei erfolgte die Erneuerung des Dachstuhls nebst Dacheindeckung und die Ertüchtigung der Holzbalkendecken. Auch wurden Entkernungsarbeiten im Innern umfassend durchgeführt. Seit her steht das Gebäude leer. Im Rahmen eines Erwerbs sind hohe Instandsetzungs- und Modernisierungskosten zur Fertigstellung der Kernsanierung einzukalkulieren, jedoch ist man damit auch flexibel in der Neustrukturierung und Ausstattung des Gebäudes.

In L-Form an das Wohnhaus angrenzend wurde ebenfalls um 1840 ein Nebengebäude in Massivbauweise mit Pultdach angebaut. Dieses Gebäude wurde zuletzt zu einfachen Lagerzwecken und als Garage genutzt. Das Gebäude befindet sich einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Außenanlagen sind einfach gestaltet. PKW-Stellplatzflächen sind auf dem Grundstück herstellbar. Auch verfügt das Grundstück über eine großzügige Gartenfläche mit Entwicklungspotential.

Sonstige Informationen:

Erschließung:	voll erschlossen (Strom, Trinkwasser, Erdgas, Telefon, zentrale Schmutzwasserentsorgung, zweiseitige direkte Straßenanbindung)
---------------	---

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:	Grundbuch von Kamenz, Blatt 309 (Auszug vom 17.02.2026)
--	--

Abt. II/3:
Sanierungsvermerk; eingetragen 27.03.2002

Abt. II/6:
Zwangsversteigerungsvermerk;
eingetragen am 19.12.2025

Nutzung-/Vermietung zum WST:	Leerstand
------------------------------	-----------

Kulturdenkmal:	nein
Baulasteintragung:	nein
Altlastenverdacht:	nein

Sonstige Besonderheiten:

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

Zubehör i.S.d. § 97 BGB:

Scheinbestandteile i.S.d. § 95 BGB:

Fremdeigentum:

Lage im Sanierungsgebiet „Altstadt Kamenz“, Zone 4,
Vorstadt (Tal-, Uferstraße, Herrental)

nein

nein

nein

nein

Objektaufnahmen zum Grundstück:



Straßenansicht Töpferstraße



Hofansicht



Straßenansicht Wiesenstraße



Hofansicht des Nebengebäudes



Freifläche des Grundstücks



Grundstückseinfriedung entlang Wiesenstraße



Kellergewölbe



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss