



Wohnanlage im Lausitzer Seenland

02977 Hoyerswerda - Ortsteil Knappenrode

ALEXANDER SCHNEIDER IMMOBILIEN | Senftenberger Straße 3 | 02977 Hoyerswerda

Web www.immobilienschneider.net E-Mail info@immobilienschneider.net

Objektdaten

1952 - 1962

Baujahre

7.365 m²

Wohnfläche ca.

14.123 m²

Grundstück ca.

1999-2000

Umbau Sanierung

5.300.000 EURO

Kaufpreis

Objektbeschreibung

Die Mehrfamilienhäuser Bahnhofsweg 2a-c, Bahnhofsweg 4a-c und Karl-Marx-Straße 6a-c, Aufbaustraße 1 und 3 sowie Am Stadion 17 und 19 wurden zwischen 1952 und 1962 in massiver Bauweise (Vollziegel) erstellt und in den Jahren 1999/2000 umfassend saniert und modernisiert. Es handelt sich um 121 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 7.365 m². Die Grundstücke haben eine Gesamtfläche von 14.123 m².

Die Versorgung mit Wärme und Warmwasser erfolgt hausweise über je eine Gaszentralheizung (Viessmann). Alle Wohnungen (von der 2-Zimmer- bis zur 5-Zimmer-Wohnung) verfügen über Balkone bzw. Loggien. Sämtliche Bäder sind gefliest und mit Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet. Die Dachgeschosse sind vollständig ausgebaut und erfreuen sich hoher Nachfrage. Ein guter Mix aus unterschiedlichen Wohnungstypen mit Größen zwischen 29 m² und 132 m² deckt viele Suchanfragen ab.

Die Dachflächen und Fassaden sind wärmegeklämt, die Kunststofffenster isolierverglast. Sämtliche Hausanschlüsse sowie die Hauptver- und -entsorgungsleitungen wurden im Zuge der Baumaßnahmen 1999/2000 erneuert bzw. saniert.

In den Kellergeschossen befinden sich die Abstell-, Wasch- und Trockenräume. Aufgrund von bestehenden Altmietverträgen wurden ca. 40 Wohnungen nur teilmodernisiert, d. h. die Elektroinstallation und Innentüren wurden nur zum Teil bzw. nicht erneuert.

Perspektivisch ist eine höhere Vermietungsquote möglich, da der Knappensee als Naherholungsgebiet nach dessen vollständiger Sanierung und Schaffung neuer Infrastrukturen ca. Ende 2028 wieder zur Verfügung stehen soll.

Die jährlichen Mieteinnahmen betragen rd. 371.250 EUR (2022) bei im Jahres-Durchschnitt ca. 10 leer stehenden Wohneinheiten.

Weitere Merkmale

Energieträger:

Erdgas

Energieausweis:

Verbrauchsausweis

Bj Wärmeerzeuger:

1999

Energieeffizienzklasse:

D (<130 kWh / m²a)

Lagebeschreibung

Die Wohnhäuser befinden sich im Hoyerswerdaer Ortsteil Knappenrode (ca. 680 Einwohner 2019), der durch den nahegelegenen Knappensee sowie die ENERGIEFABRIK Knappenrode bekannt ist. Große Waldflächen umschließen den Ort. Ein gut ausgebautes Radwegenetz verbindet die Gewässer des Lausitzer Seenlands.

Die Bundesstraße 96 liegt ca. 1 km westlich von Knappenrode und verbindet u.a. die Städte Bautzen und Hoyerswerda. Nordöstlich von Knappenrode liegt der Kreuzungspunkt der Bahnstrecken Wegliniec (PL) - Falkenberg/Elster und Bautzen - Spremberg.

Hoyerswerda ist die drittgrößte Stadt der Oberlausitz und zentral in der größten künstlich erschaffenen Seenlandschaft Europas – dem Lausitzer Seenland. Die Landschaft ist geprägt von Wäldern und Feldern sowie einer Vielzahl von Seen, wie z. B. Geierswalder See, Scheibensee und Partwitzer See, welche zum Baden freigegeben sind.

Die Stadt punktet mit einer sehr guten Infrastruktur: u. a. vier Grund- und drei Oberschulen, ein Berufliches Schulzentrum sowie drei Gymnasien; Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Kinderbetreuung und Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Minuten. Die medizinische Versorgung wird schwerpunktmäßig durch das Lausitzer-Seenland-Klinikum gewährleistet.

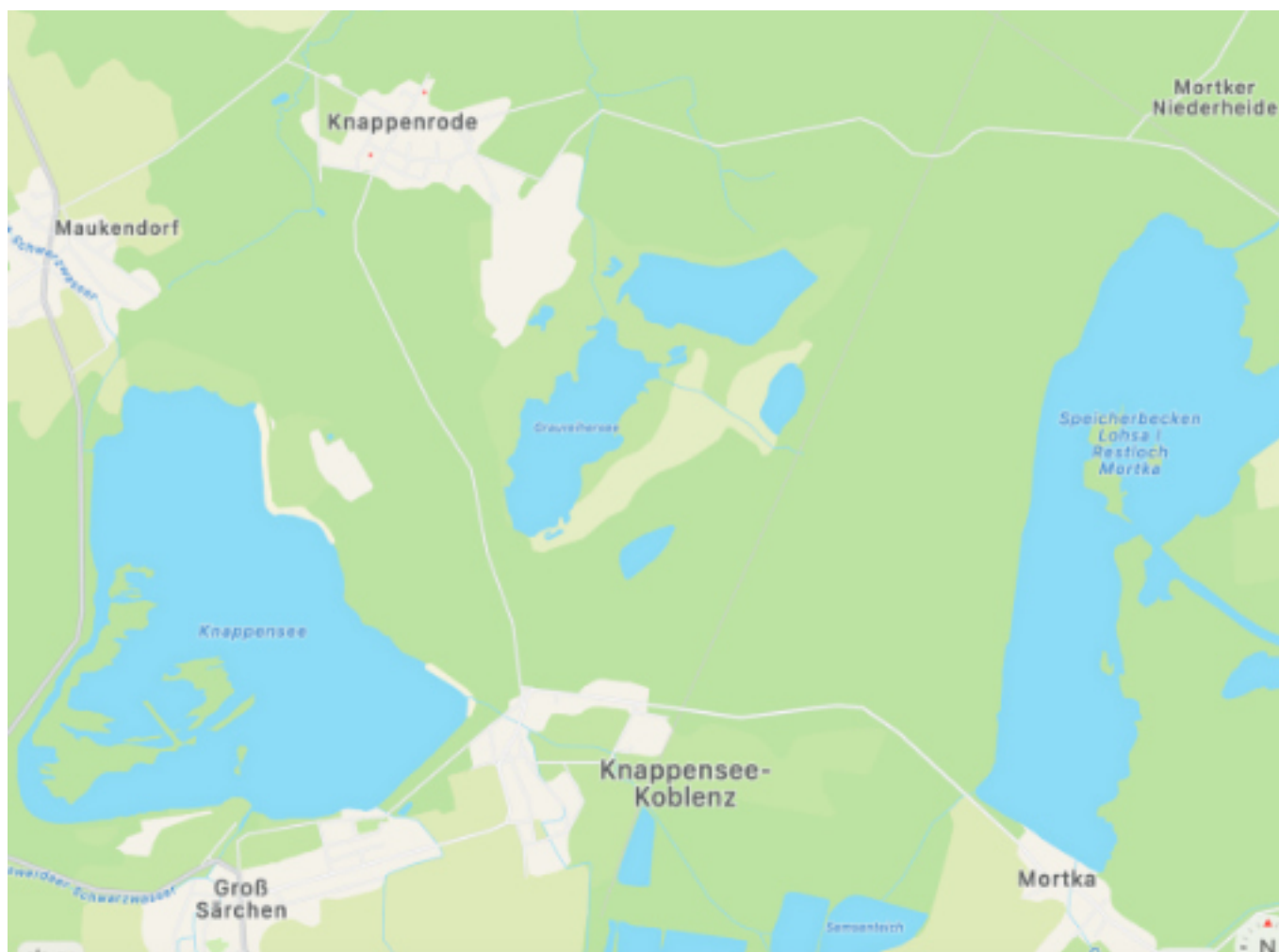


Bild-Quelle: Geoportal Bautzen

Bahnhofsweg	2 C			2 B			2 A		
Dachgeschoss	59,4 m²		59,4 m²	59,1 m²		59,4 m²	61,8 m²		59,4 m²
2. Obergeschoss	50,3 m²	29,0 m²	68,0 m²	84,0 m²		66,7 m²	50,9 m²	29,0 m²	67,5 m²
1. Obergeschoss	84,0 m²		68,4 m²	50,6 m²	29,0 m²	66,7 m²	50,0 m²	30,0 m²	68,0 m²
Erdgeschoss	50,3 m²	31,2 m²	68,0 m²	50,0 m²	31,2 m²	68,0 m²	50,3 m²	29,0 m²	68,4 m²
Gesamtwohnfläche:		1.696 m²			Anzahl Wohneinheiten:			31 WE	

Bahnhofsweg	4 C			4 B			4 A		
Dachgeschoss	59,4 m²		59,4 m²	61,3 m²		59,4 m²	61,8 m²		59,4 m²
2. Obergeschoss	84,0 m²		66,3 m²	50,0 m²	30,2 m²	68,0 m²	50,2 m²	45,7 m²	51,7 m²
1. Obergeschoss	50,0 m²	30,2 m²	68,2 m²	50,0 m²	30,4 m²	68,0 m²	78,9 m²		68,0 m²
Erdgeschoss	96,0 m²		51,2 m²	50,0 m²	45,7 m²	51,3 m²	84,0 m²		68,0 m²
Gesamtwohnfläche:		1.696 m²			Anzahl Wohneinheiten:			29 WE	

Karl-Marx-Straße	6 A		6 B		6 C	
Dachgeschoss	58,9 m²	58,9 m²	61,6 m²	61,6 m²	61,6 m²	63,0 m²
2. Obergeschoss	68,0 m²	68,0 m²	68,6 m²	79,3 m²	78,7 m²	68,0 m²
1. Obergeschoss	68,8 m²	68,0 m²	68,5 m²	79,3 m²	79,3 m²	68,0 m²
Erdgeschoss	68,0 m²	68,0 m²	54,4 m²	92,7 m²	79,1 m²	68,0 m²
Gesamtwohnfläche:	1.658 m²		Anzahl Wohneinheiten:		24 WE	

Am Stadion	17			19		
Dachgeschoss	122,0 m ²			122,0 m ²		
2. Obergeschoss	68,2 m ²	34,2 m ²	51,5 m ²	65,5 m ²	37,2 m ²	48,1 m ²
1. Obergeschoss	48,8 m ²	49,4 m ²	48,6 m ²	47,2 m ²	48,6 m ²	48,4 m ²
Erdgeschoss	51,5 m ²	48,3 m ²	51,2 m ²	48,6 m ²	49,1 m ²	48,1 m ²
Gesamtwohnfläche:	1.136 m²			Anzahl Wohneinheiten:	20 WE	

Aufbaustraße	1			3	
Dachgeschoss	122,0 m ²			132,0 m ²	
2. Obergeschoss	51,2 m ²	50,6 m ²	53,8 m ²	75,6 m ²	77,3 m ²
1. Obergeschoss	51,2 m ²	50,6 m ²	53,8 m ²	75,6 m ²	77,3 m ²
Erdgeschoss	51,2 m ²	51,0 m ²	53,8 m ²	75,6 m ²	77,3 m ²
Gesamtwohnfläche:	1.179 m²			Anzahl Wohneinheiten:	17 WE

Zusammenfassung

Gesamtwohnfläche:	7.365 m²	Anzahl Wohneinheiten gesamt:	121 WE
Grundstücksgröße:	14.123 m²		
Ist-Miete gesamt 2022:	371.250 EUR	Soll-Miete bei Vollvermietung p.a.:	425.000 EUR

Lausitzer Seenland



Lausitzer Seenland: Bärwalder See ; Schwimmende Häuser



Lausitzer Seenland: Sanierung des Knappensees (Bildquelle LMBV)

Objektbilder



Aufbaustraße 1 und 3 / Karl-Marx-Straße 6a-c



Am Stadion 17 und 19

Objektbilder



Bahnhofsweg 2a-c



Bahnhofsweg 4a-c

Objektbilder



Karl-Marx-Straße



Bahnhofsweg Balkonansicht

Objektbilder



Beispiel 2-Zimmer-Wohnung



Wohnraum Beispiel

Objektbilder



Beispiel 2-Zimmer-Wohnung



Bad Beispiel

Objektbilder



Warmwasser-Speicher



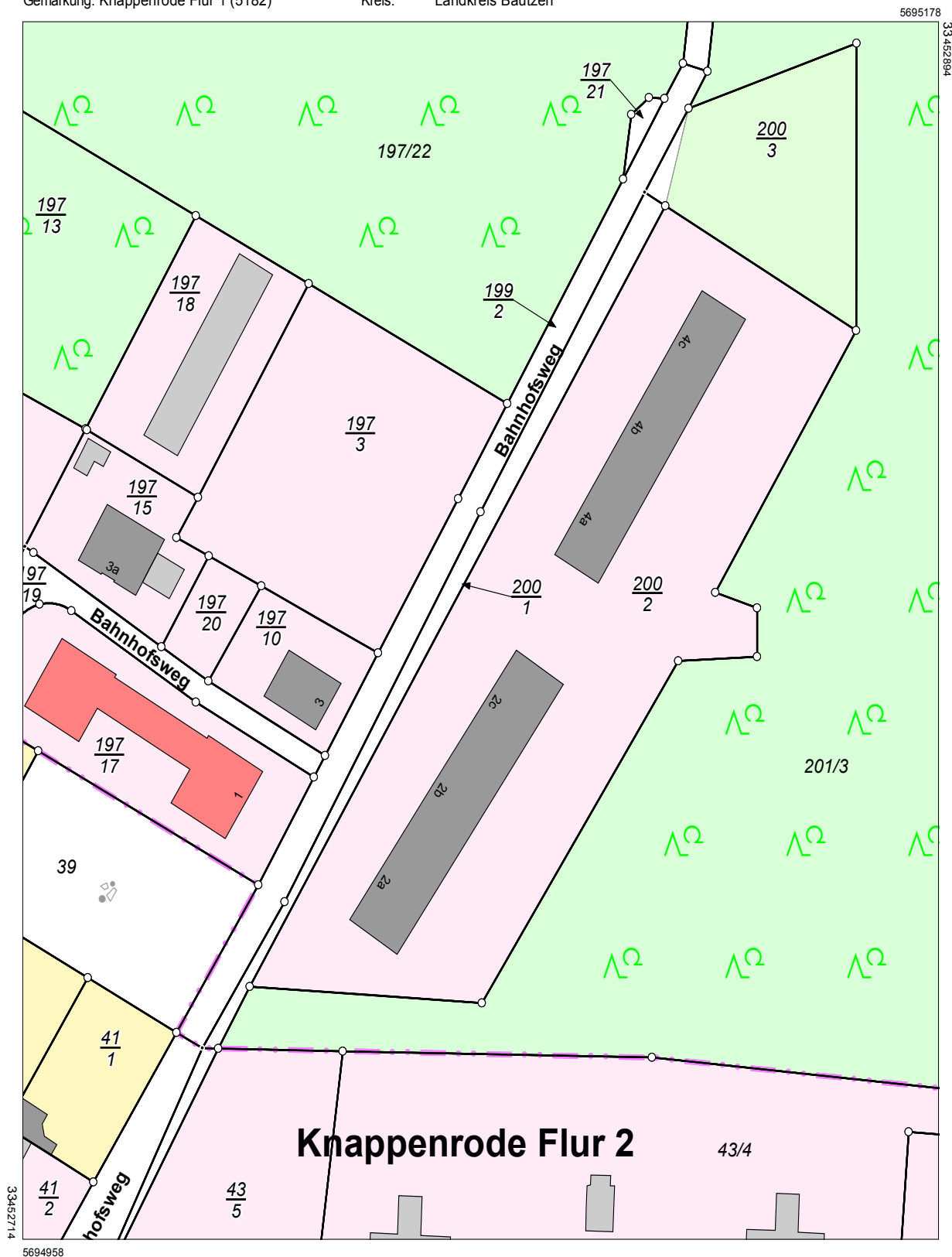
Heizungsanlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Bahnhofsweg 2a-c und Bahnhofsweg 4a-c

Flurstück: 200/2
Gemarkung: Knappenrode Flur 1 (5182)

Gemeinde: Stadt Hoyerswerda
Kreis: Landkreis Bautzen

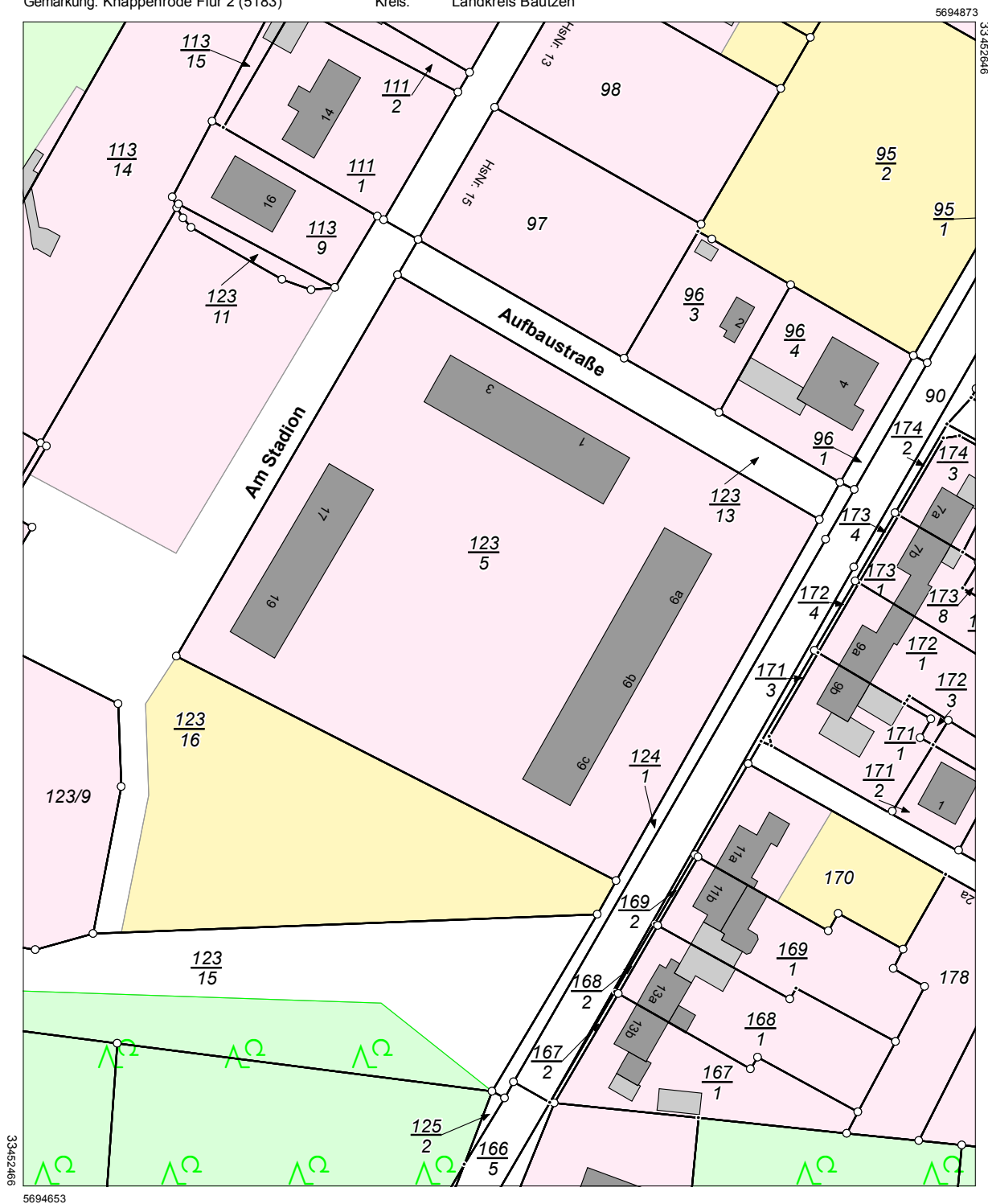


Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Am Stadion 17/19; Aufbaustr. 1/3 und K.-Marx-Straße 6a-c

Flurstück: 123/5
Gemarkung: Knappenrode Flur 2 (5183)

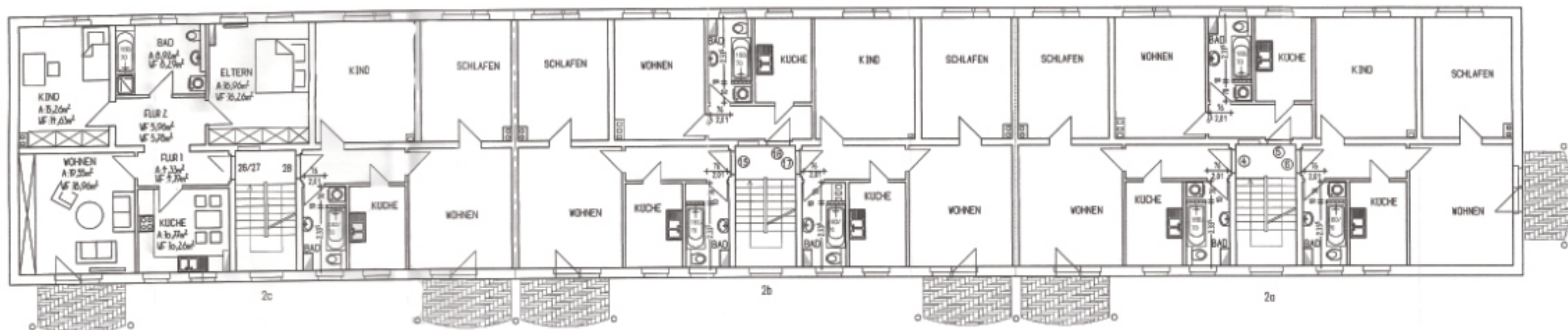
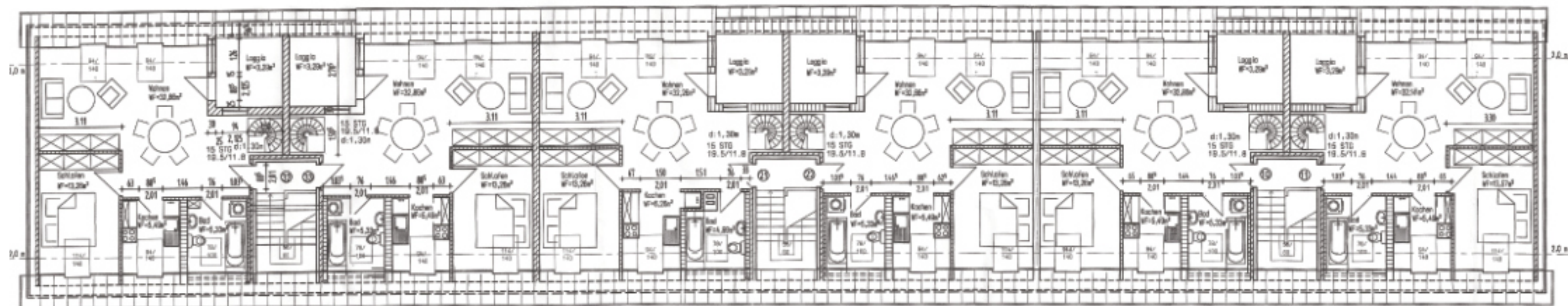
Gemeinde: Stadt Hoyerswerda
Kreis: Landkreis Bautzen



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

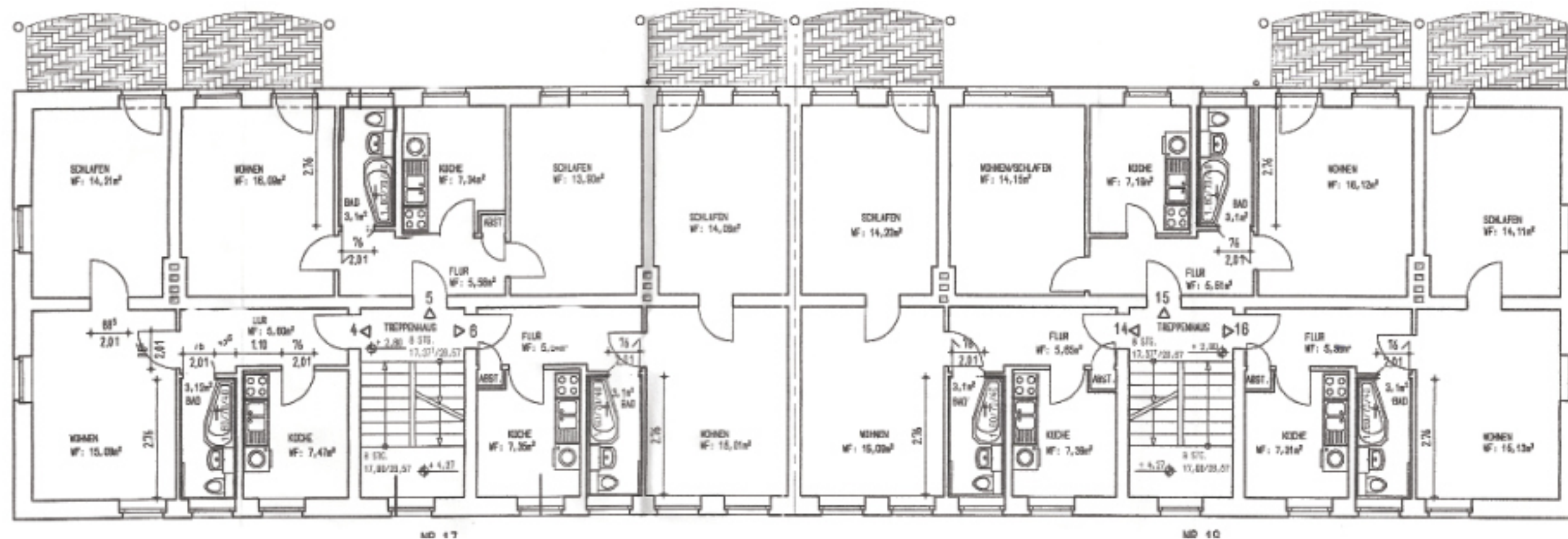
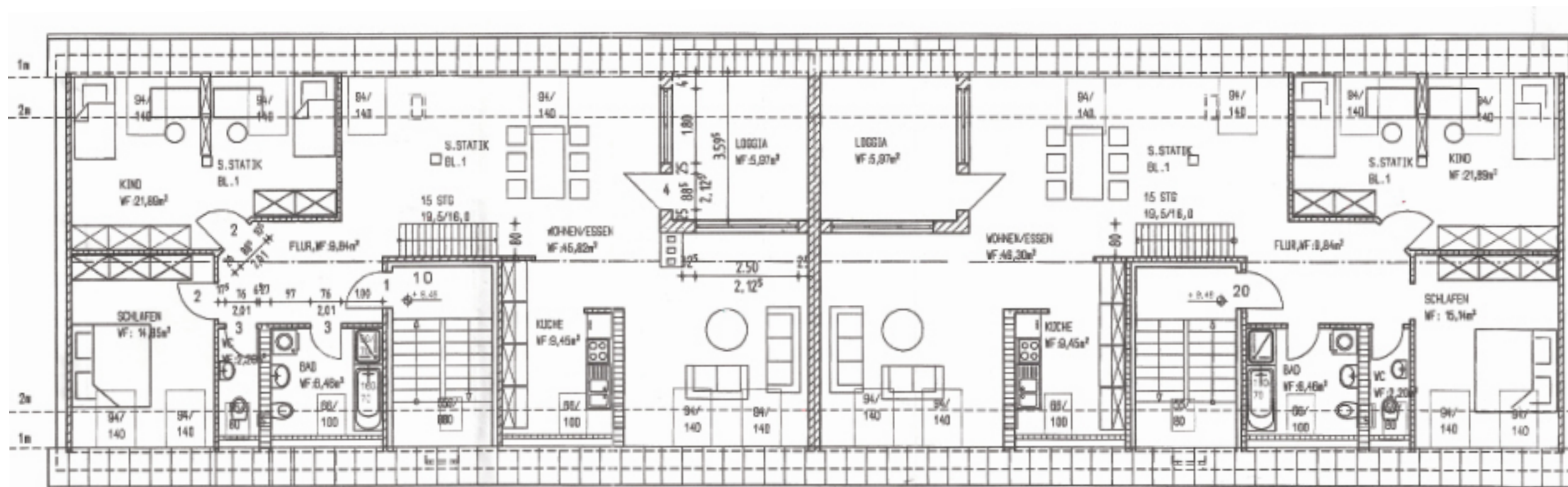
Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: ObVI Martak, Christian, Am Elsterbogen 5a, 02977 Hoyerswerda

Zeichnungen / Pläne



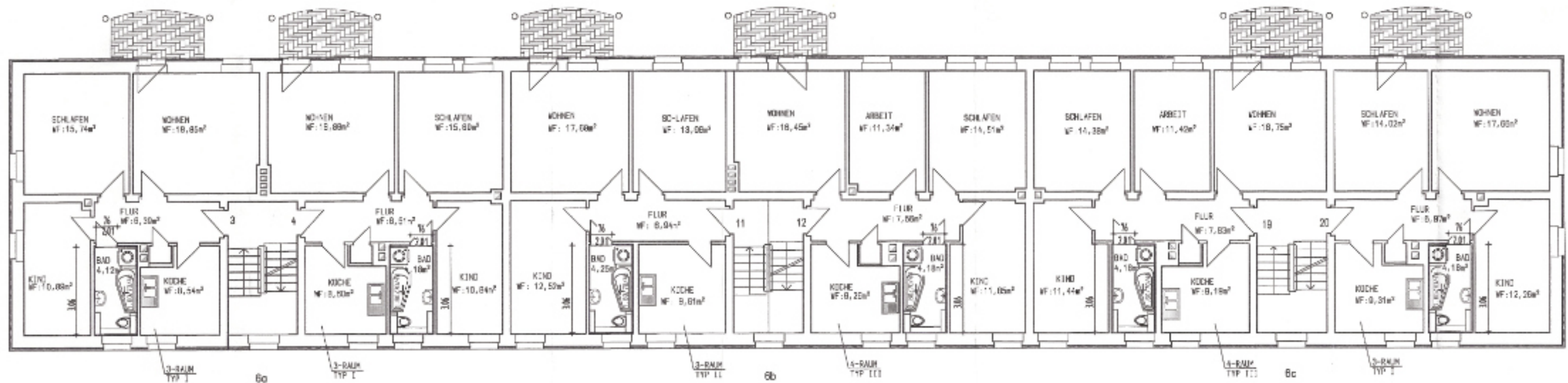
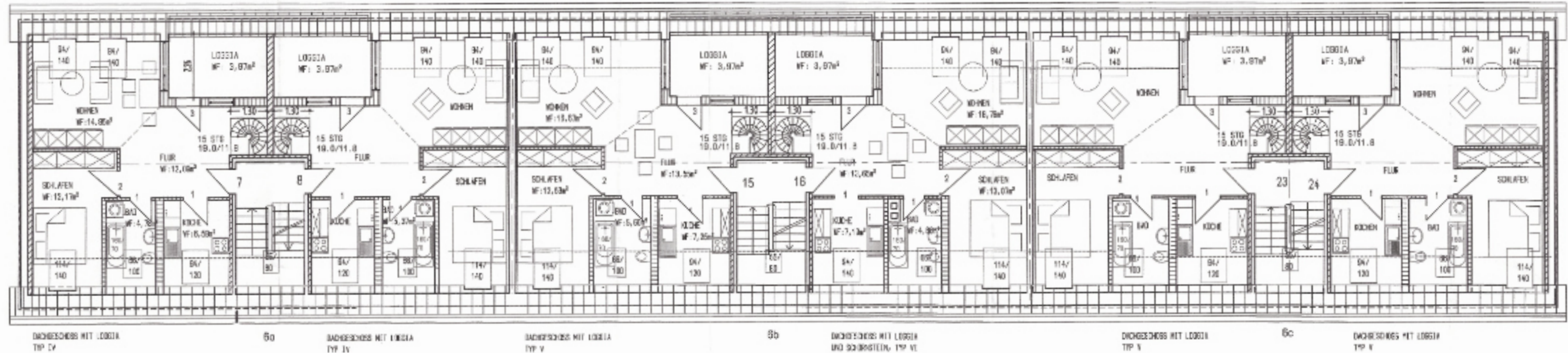
Bahnhofsweg 2a-c (nahezu baugleich Bahnhofsweg 4a-c) Geschossplan 1. Obergeschoss und Dachgeschoss (beispielhaft)

Zeichnungen / Pläne



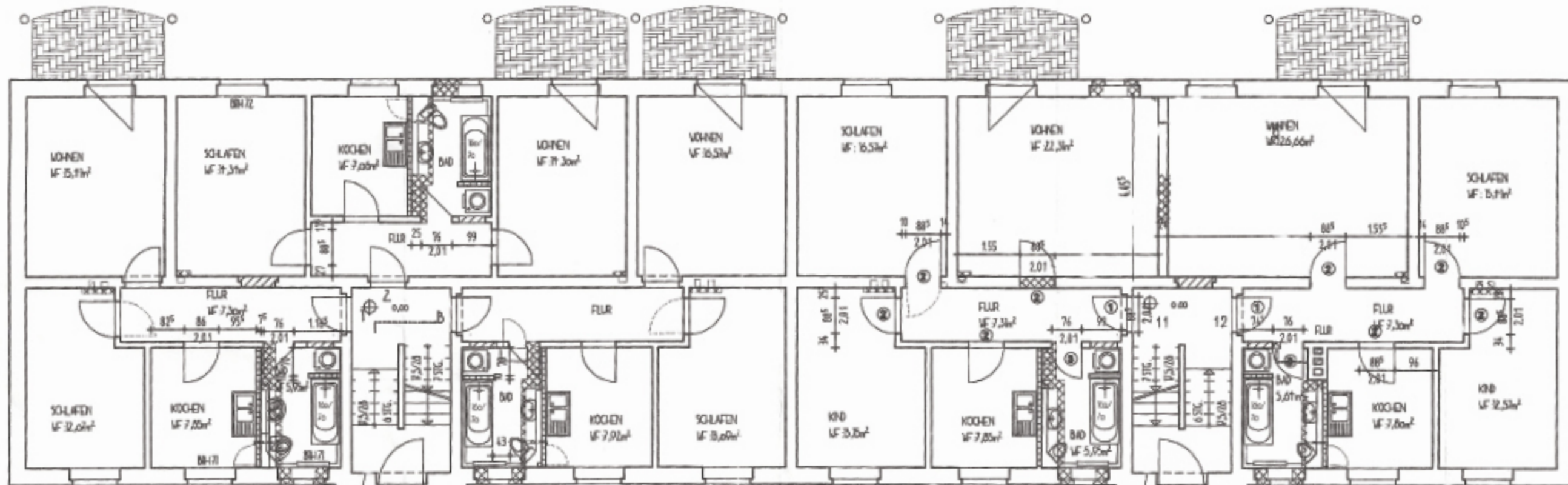
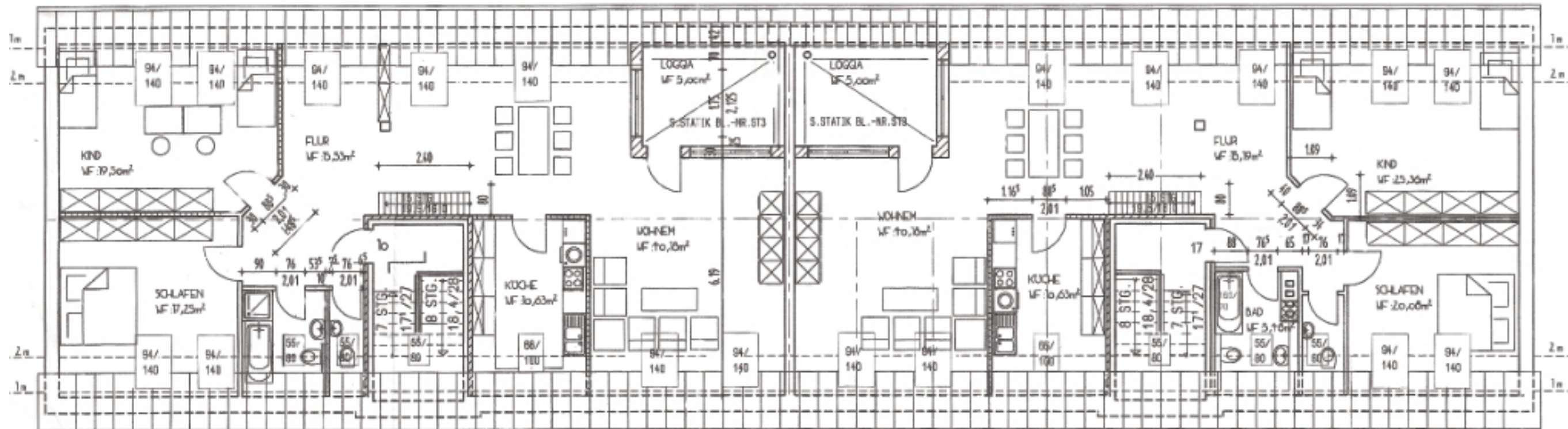
Am Stadion 17 und 19 Geschossplan 1. Obergeschoss und Dachgeschoss (beispielhaft)

Zeichnungen / Pläne



Karl-Marx-Straße 6a-c | Geschossplan 1. Obergeschoss und Dachgeschoss (beispielhaft)

Zeichnungen / Pläne



Aufbaustraße 1 und 3 Geschossplan 1. Obergeschoss und Dachgeschoss (beispielhaft)

Zusätzliche Hinweise

Der Inhalt des Exposés beruht auf Angaben des Eigentümers – eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ist ausgeschlossen. Änderungen / Ergänzungen, Irrtum und Zwischenverkauf behalten wir uns ausdrücklich vor. Wir übernehmen keine steuerliche bzw. rechtliche Beratung; in Finanzierungsfragen vermitteln wir Ihnen gern seriöse Partner.

Die Immobilie/das Grundstück wird in dem jetzigen Zustand verkauft unter Ausschluss der Sachmängelhaftung.

Kaufnebenkosten

Die Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Käufer zu tragen. Die Käuferprovision beträgt einschließlich Umsatzsteuer 2,38 % des beurkundeten Kaufpreises. Sie ist verdient mit Abschluss des Kaufvertrages und nach Rechnungslegung fällig.

Sind mehrere am Kauf interessiert, entscheidet das höhere Gebot.

Neugierig geworden?

Sind Sie neugierig geworden und möchten mehr über das Objekt erfahren?

Gern stehen wir Ihnen für einen gemeinsamen Besichtigungstermin und weitere Informationen zur Verfügung – kontaktieren Sie uns!

IHR KONTAKT

Alexander Schneider Immobilien
Senftenberger Straße 3
02977 Hoyerswerda
Telefon: 03571 603952
Mobil: 0175 2324252
info@immobilienschneider.net
www.immobilienschneider.net