

## KURZEXPOSÉ

**Über den Verkehrswert der 41 / 1.000 MEA an dem Grundstück Flst. 166/2 der Gem. Hoyerswerda Flur 17 verbunden mit dem SE an der WE Nr. 20 sowie dem Kellerraum und dem SNR an Stellplatz Nr. 33**



**CAROLINE HELLER**

M.SC. Immobilienbewertung

Zertifizierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken izert Hochschule Anhalt KÖR

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreis Meißen

**HELLER IMMOBILIENBEWERTUNG  
BÜRO DRESDEN  
WIGARDSTRASSE 21  
01099 DRESDEN**

web: [www.heller-bewertung.de](http://www.heller-bewertung.de)  
mail: [heller@heller-bewertung.de](mailto:heller@heller-bewertung.de)  
tel.: 03528 – 23 91 080  
fax: 03528 – 40 29 592

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bautzen**

**3 K 32/25**

Anschrift Bewertungsobjekt:

**Juri-Gagarin-Str. 28 - 32**

**02977 Hoyerswerda**

Objektart:

**Eigentumswohnung mit  
Balkon im 1. OG rechts, nebst  
Kellerraum und  
Sondernutzungsrecht an  
Stellplatz Nr. 33 im Freien**

Wohnfläche:

**Ca. 61 m<sup>2</sup>**

Vermietungsstand:

**Eigengenutzt**

Grundbuch:

**Grundbuch von Hoyerswerda  
Wohnungsgrundbuchblatt  
13180**

Wertermittlungsstichtag:

**28.11.2025**

**(Außenbesichtigung)**

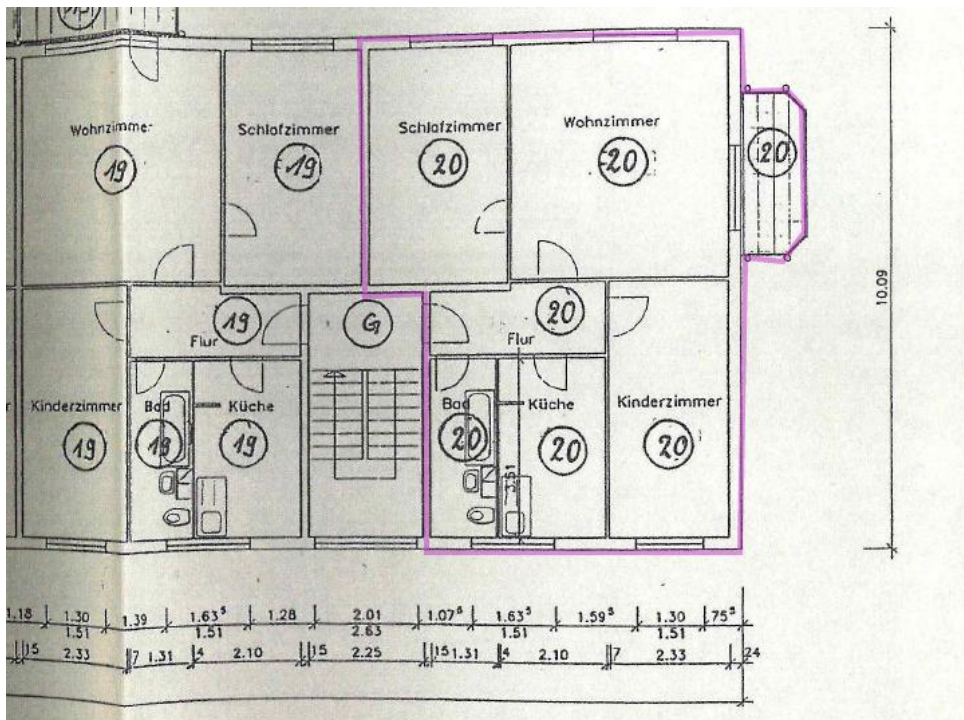
**Verkehrswert:**

**rd. 52.000 €**

Hinweis:

Die Verkehrswertermittlung erfolgte auf der Grundlage einer Außenbesichtigung. Es bestehen weitere Besonderheiten, die im Verkehrswertgutachten erläutert werden. Es wird empfohlen, dieses entsprechend einzusehen.

Makrolage:	Freistaat Sachsen, Landkreis Bautzen, Große Kreisstadt Hoyerswerda, Stadtteil Neustadt Ca. 65 km bis Dresden, ca. 35 km bis Bautzen, ca. 25 km bis Kamenz
Mikrolage:	Lage am östlichen Stadtrand im Stadtteil Neustadt, ca. 2,2 km bis zum Stadtzentrum Nächste Bushaltestelle ca. 400 m, nächster Bahnhof ca. 650 m Bis A4 ca. 4 km, bis B96 ca. 2,5 km, bis B97 ca. 2,5 km Insgesamt gute infrastrukturelle Anbindung und einfache Wohnlage, angespannte Stellplatzsituation im öffentlichen Verkehrsraum
Nutzung:	Wohnnutzung
Baujahr:	1965
Sanierung / Modernisierung:	Kernsanierung 1997
Objektzustand:	Gemeinschaftseigentum: gepflegt Sondereigentum: wurde nicht besichtigt
Energieausweis:	Ca. 90,9 kWh/m <sup>2</sup> a, Energieeffizienzklasse C
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist nicht als Einzelkulturdenkmal erfasst
Altlastenkataster:	Keine Eintragungen
Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragungen



Grundriss gemäß Aufteilungsplan



**Foto Nr. 1: Nordansicht, Bewertungsobjekt gelb**



**Foto Nr. 2: Südansicht, Bewertungsobjekt gelb**