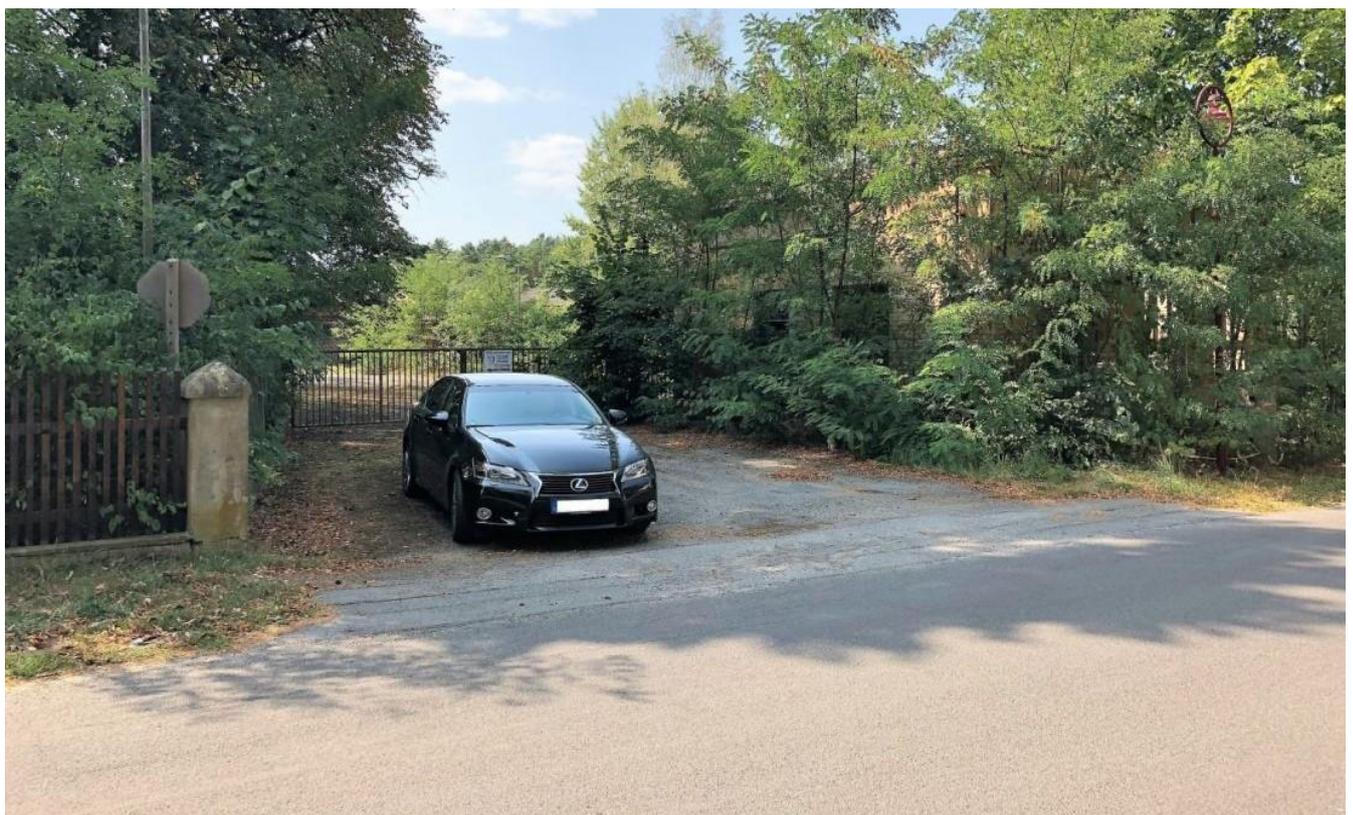


Exposé Nr. OKG 518

Waldbadstraße 17 in 02994 Bernsdorf

**Einzigartige, großzügige Liegenschaft in perfekter Lage!
Gesamtgrundstücksgröße 14.944 m²**



Lage:

Bernsdorf ist eine Kleinstadt im sächsischen Landkreis Bautzen und liegt in einer sehr reizvollen Lage, innerhalb ausgedehnter Wälder am äußersten Rande der Oberlausitzer Teichlandschaft. Die gesamte Region ist von Kiefern und Mischwäldern, Heide und vielen Wasserflächen umgeben und bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege, sowie ausreichende Möglichkeiten zur Entspannung und aktiven Erholung. Ein reges, kulturelles und sportliches Geschehen wird in Bernsdorf durch viele Organisationen und Vereine ermöglicht.

Die gute wirtschaftliche Struktur der Stadt Bernsdorf ist geprägt durch eine umfangreiche, gewachsene Industrie. Zahlreiche Unternehmen und Gewerbebetriebe sind auf Grund der perfekten Bedingungen bereits in Bernsdorf zu finden. Hierzu zählen vor allem bestehende Firmen wie die Aluform System Technik GmbH, die O-I Glasspack GmbH & Co. KG, die Gießereimaschinenbau GmbH, die Paul Bauder GmbH, sowie die TD Deutsche Klimakompressor GmbH im Bernsdorfer Ortsteil Straßgräbchen und viele weitere Klein- und Mittelstandsunternehmen.

Die schöne, dynamische Stadt ist aber nicht nur ein sehr interessanter Wirtschaftsstandort. Auch für ihre Bewohner bietet Bernsdorf eine Vielzahl attraktiver Angebote im sozialen, schulischen, kulturellen und sportlichen Bereich. Das im Jahr 2010 neu entstandene Stadtzentrum bietet zudem auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Hier befinden sich unter anderem mehrere Einzelhandelsgeschäfte, eine Apotheke, diverse Einkaufsmärkte, sowie zwei Kreditinstitute. Der angrenzende, gepflegte August-Bebel-Park mit seinem benachbarten Schmelzteich, als Gondelteich, gilt als beliebter, innerstädtischer Erholungsraum.

Die nahe gelegenen Städte Kamenz (12 km), Hoyerswerda (15 km), Königsbrück (18 km) und Lauta (13 km) sowie die angrenzenden Ortschaften sind perfekt in den öffentlichen Nahverkehr eingebunden und durch mehrere Buslinien ganz bequem zu erreichen. Die Buslinien 150 und 166 verkehren zum Beispiel von Kamenz über Bernsdorf und Lauta bis in das neu entstehende Lausitzer Seenland, in der Region um den Senftenberger See, Geierswalde und der Stadt Hoyerswerda. Hier entsteht zurzeit, durch die Flutung früherer Tagebaue, eine spektakuläre Wasserwelt mit mehr als 20 künstlichen Seen, die in wenigen Jahren bereits teilweise durch schiffbare Kanäle miteinander verbunden sein werden.

Der Flughafen in Dresden-Klotzsche ist 44 km von Bernsdorf entfernt. Die Landeshauptstadt Dresden ist über die Bundesstraße 97, aber auch von Kamenz aus mit dem Bus oder direkt vom Bahnhof in Lauta, bequem mit der Deutschen Bahn zu erreichen. Die nächsten Autobahnanschlussstellen befinden sich im 20 km entfernten Ruhland (A13) und im 31 km entfernten Ottendorf-Okrilla (A4).

Die zum Kauf angebotene Liegenschaft selbst befindet sich in der Waldbadstraße 17, einer innerörtlichen Erschließungsstraße ohne öffentliche Klassifizierung und mit geringem Verkehrsaufkommen. Eine zweite, großzügigen Zufahrt ist über die Alte Coseler Straße problemlos möglich. Beide Straßen sind asphaltiert und verfügen über neu angelegte Fußwege sowie entsprechende Straßenbeleuchtung. Es handelt sich um eine sehr ruhige Lage, am süd-westlichen Ortsrand, aber trotzdem nur ca. 400 m von der Bundesstraße 97 entfernt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser, Kleingärten sowie weitläufige Grün- und Waldflächen, aber auch kleinere Firmen und Gewerbetreibende.

Nur wenige Meter vom Verkaufsobjekt entfernt, befindet sich auch der bekannte Ferienpark "Waldbad Bernsdorf", welcher zahlreichen Erholungssuchenden aus Nah und Fern die Möglichkeiten zu Erholung und Entspannung bietet. Der bereits seit 1920 als Badeanstalt genutzte See ist ein beliebter Ausflugsort im „Dresdener Heidebogen“. Als ehemalige Sandgrube hat der 4,5 ha große See eine hervorragende Wasserqualität.

Der "Heidebogen" ist ein nahezu geschlossenes Gebiet von Heidelandschaften, das sich von der „Dresdner Heide“ im Süden bis zur „Ruhlander Heide“ im Norden erstreckt. Der Grünzug grenzt die Oberlausitz vom übrigen Sachsen ab und versteht sich als eine Brücke über diese Grenze. Der „Dresdener Heidebogen“ bezeichnet aber nicht nur eine Region, sondern auch eine Initiative und einen Verein, in dem sich mehr als 80 an der Standortentwicklung interessierte Kommunen, Vereine, Unternehmen und Privatpersonen zusammengeschlossen haben, um ein gemeinsames Entwicklungskonzept für diese schöne Region zu erarbeiten. Zur Umsetzung wurde eine Organisationsstruktur mit Koordinierungskreis, Arbeitsgruppen und Regionalmanagement geschaffen.

Die nachfolgend beschriebene Liegenschaft befindet sich somit in einem perfekten Umfeld, wo Sie auf kompetente Ansprechpartner treffen und Ihre Investitionen noch gern unterstützt und gefördert werden.

Objektbeschreibung:

Bei der angebotenen Liegenschaft, Waldbadstraße 17, handelt es sich um eine großzügige Fläche, bestehend aus sechs zusammenhängende Flurstücken, mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 14.944 m². Die öffentliche Erschließung ist gesichert. Das bedeutet, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen bereits in den angrenzenden Straßen bzw. im Grundstück anliegen. Die Leitungspläne der Versorgungsträger stellen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Zurzeit wird das Grundstück von einem Logistikunternehmen betrieben, welches sich auf die Vermietung und Verpachtung von Stellplätzen für Boote, Caravans, Wohnwagen etc. spezialisiert hat und diesbezüglich jedem Interessierten gern zur Verfügung steht. Das Objekt ist vollständig eingezäunt und durch ein einheitliches Schließsystem nur für Berechtigte, zu jeder Zeit, begehbar.

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gelände die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet i. S. v. § 6 Bau NVO festgelegt. Der Bereich eines Gemeindegebiets, für den kein Bebauungsplan vorhanden ist, wird von § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) erfasst. Das hier angebotene Grundstück befindet sich im Innenbereich, wo die vorhandene Bebauung einen städtebaulichen Ordnungsfaktor für zukünftige Bauvorhaben darstellt, sodass die städtebaulichen Belange des § 1 Abs. 5–7 BauGB gewahrt bleiben.

Das Grundstück ist im Altlastenkataster nicht erfasst und auch im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden. Das gesamte Grundstück bietet somit auf Grund der guten Lage und seiner Beschaffenheit die vielseitigsten Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Ob private, gewerbliche oder gemischte Nutzung, hier sind viele Konzepte möglich.

Die Straßenfront an der Waldbadstraße beträgt ca. 54 Meter. Durch einen nahezu rechteckigen Zuschnitt des Grundstücks ist diese Breite über ca. 240 Meter fast gleichbleibend und geht erst dann, durch drei der zugehörigen Flurstücke, in eine L-Form über. Die nord-/westliche Grundstücksgrenze beträgt somit ca. 110 Meter und verläuft entlang des „Badweg“ bis zur „Alte Coseler Straße“, wo die süd-/westliche Grundstücksgrenze ca. 40 Meter beträgt und eine weitere Grundstückszufahrt bietet. Das vielseitig nutzbare Grundstück verfügt somit über zwei separate Ein- und Ausfahrten und ist durch einen bereits befestigten, inneren Straßenverlauf auch mit LKW oder schwerer Technik problemlos befahrbar.



Das gesamte Areal wurde über Jahrzehnte vorwiegend durch die Holzverarbeitende Industrie geprägt und folglich auch zu DDR-Zeiten an den VEB Möbelwerkstätten Hoyerswerda zur weiteren Nutzung übertragen. Die aufstehenden Gebäude wurden daher größtenteils in der Zeit von 1970-1976 errichtet. Hierzu zählen zwei Produktionsgebäude mit Zwischenbau, ein Heizhaus, ein Industrieschornstein, ein kleiner Gebädetrakt, sowie eine Stahlleichtbauhalle. Da sich diese Leichtbauhalle in etwa mittig der Liegenschaft befindet, wäre je nach Nutzungskonzept, eine Grundstücksteilung an der Vorder- oder Rückseite der Halle möglich und sinnvoll.

Vor allem das Produktionsgebäude an der nord-/westliche Grundstücksgrenze, der als Werkstatt, Büro, Medien- und Lagerraum genutzte Zwischenbau sowie die Stahlleichtbauhalle befinden sich noch in einem guten Zustand und könnten auch weiterhin ohne größeren Aufwand sofort genutzt werden. Das erwähnte Produktionsgebäude besteht aus einer soliden Stahlbetonkonstruktion und ist in drei einzelne Segmente aufgeteilt. Die einzelnen Bereiche verfügen jeweils über separate Einfahrten, sind aber im Gebäudeinneren, über bereits bestehende Durchfahrten, auch problemlos mit LKW und Stapler zu durchfahren. Die faltbaren Tore aus Stahlblech verfügen über die Abmessungen 3x3 m und das neu eingebaute, elektrisch bedienbare größer Tor (Federhenn) bietet durch seine Maße von 4x4 m auch die Zufahrt für größere Fahrzeuge. Insgesamt stehen hier 1.400 m² (425 m², 325 m², 650 m²) solide Nutzfläche zur Verfügung.



Der Zwischenbau, mit Werkstatt, Büro, Medien- und Lagerraum ist ebenfalls über ein Stahlblechtor, aber auch über die bereits beschriebenen Stahlbetonhalle zugänglich. Die Gesamtgrundfläche beträgt hier insgesamt 112 m².



Die 1997 errichtete Stahlleichtbauhalle (Rundtonne) hat einen Scheitelpunkt von 7,25 m und verfügt über Außenabmessungen von ca. 19 m x 30,2 m. Die Halle ist von beiden Stirnseiten befahrbar und bietet eine nutzbare Grundfläche von ca. 574 m².



Das zweite Produktionsgebäude sowie die angrenzenden, kleinen Nebengebäude sind entweder baufällig oder nach heutigen Kriterien nicht mehr gebrauchsfähig. Ein Abriss dieser aufstehenden Baulichkeiten ist daher ratsam und genauso sinnvoll, wie bei den, noch restlichen, vorhanden Gebäuden im nord-/westlichen Grundstücksteil, unmittelbar neben und hinter der Einfahrt der Waldbadstraße.

Das neben dieser Einfahrt befindliche, ehemalige Empfangs- u. Verwaltungsgebäude mit angrenzender Kantine sowie einige, kleinere Gebäude und Schuppen aus Holz wurden bereits in der Zeit von 1938 - 1948 erbaut. In Vorbereitung, auf die Vermarktung dieser Liegenschaft, wurden bereits einige alte Wohn- und Arbeitsgebäude abgerissen und auf diesen Stellen neue Grünflächen angelegt. Wunderschöne alte Bäume, wie Kastanien, Linden, Akazien und Douglasien wurden erhalten und könnten somit bei einer Neubebauung bereits sinnvoll in jegliches Konzept integriert werden.



Blick zur Einfahrt von der Waldbadstraße und Detailaufnahmen der bebaubaren Flächen



Dieser nord-/westliche Grundstücksteil, beginnend von der Waldbadstraße bis zur erwähnten Metallleichtbauhalle, bietet sich somit auf jeden Fall für eine Wohnbebauung an. Private Individualisten, die an diesem Standort ein großzügiges Eigenheim errichten und die Restfläche für Ihre Hobbys nutzen, können sich hier genauso perfekt verwirklichen, wie Bauträger, die durch eine entsprechende Parzellierung eine neue, schöne Wohnsiedlung erschaffen möchten. Denkbar wäre auch die Errichtung einer großzügigen Ferienhausanlage oder einer in sich geschlossenen Wohnanlage, für betreutes Wohnen.

Ob es sinnvoll ist, die erwähnte Metalleichtbauhalle in eine Neubaubebauung zu integrieren, ist dann abhängig vom jeweiligen Bebauungskonzept. Das beschriebene, großzügige Produktionsgebäude, an der nord-/westliche Grundstücksgrenze, ist jedoch für zukünftige Bebauungskonzepte, jeglicher Art, mit Sicherheit auch weiterhin sehr nützlich. Dieses Gebäude bietet schließlich viel Platz und kann durch die drei vorhandenen Segmente unproblematisch in Verwaltungs- und Versorgungsräume, KFZ-Stellplätze und Lagerräume aufgeteilt und individuell genutzt werden.

Abgesehen von den aufgezeigten Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten ist diese Liegenschaft, durch die vorhandenen nutzbaren Gebäude und den, nach erfolgtem Abriss, großzügigen Freiflächen auch für expandierende Firmen vieler Branchen, aber auch für eine Tierhaltung bestens geeignet. Ein Pferdewirt findet in dem ehemaligen Produktionsgebäude mit Sicherheit die idealen Voraussetzungen für eine Reithalle mit Sattelkammer und angrenzenden Ställen, Futterkammer, Sozial- und Wirtschaftsräume für Mitarbeiter, aber auch zur Unterbringen seiner Fahrzeuge und Hänger, sowie der benötigten Technik. Das bereits eingezäunte, großzügige Gelände ist für eine angrenzende Pferdekoppel ebenfalls bestens geeignet.

Wenn Sie also nicht nur eine Immobilie schlechthin suchen, sondern vor allem eine Liegenschaft wo Sie noch individuelle Wünsche und Vorstellungen verwirklichen und zukunftssträchtig umsetzen können, dann ist dieses Immobilienangebot für Sie genau richtig. Lassen Sie sich am besten bei einer persönlichen Besichtigung inspirieren. Wir stehen Ihnen selbstverständlich hierfür gern zur Verfügung.

Die Lokale Aktionsgruppe, Dresdner Heidebogen e.V. hat für die Entwicklung des ländlichen Raums eine Entwicklungsstrategie verfasst. In dieser sind die Handlungsfelder und Entwicklungsziele definiert. Auf Grundlage dieser Strategie sollen Vorhaben unterstützt werden. Die Europäische Union und der Freistaat Sachsen stellen für den ländlichen Raum entsprechende Fördermittel aus dem europäischen Fond ELER und dem sächsischen Fachprogramm EPLR bereit. Antragsberechtigte sind alle natürlichen und juristischen Personen öffentlichen und privaten Rechts, die nichtinvestive oder investive Vorhaben aus dem Aktionsplan umsetzen wollen.

Weitere Auskünfte zur erwähnten Entwicklungsstrategie, den Handlungsfeldern und Entwicklungszielen, sowie der Fördermöglichkeiten für Ihr eigenes Vorhaben, erhalten Sie auch im Rathaus der Stadt Bernsdorf oder im Internet unter www.heidebogen.eu

Sonstiges:

Für Beratungs- und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen selbstverständlich, nach telefonischer Terminvereinbarung, jederzeit gern zur Verfügung.

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind. Alle Angaben laut Auskunft des Eigentümers und der uns ausgehändigten Unterlagen, für die wir keine Haftung übernehmen. Für steuerliche Fragen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Die vom Käufer zu zahlende Maklercourtage beträgt 7,14 %, inkl. der derzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Basis der Provisionsabrechnung ist die angegebene Kaufsumme. Die Provision wird mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Grundstück: 14.944 m²

Kaufpreis für das Gesamtgrundstück: 295.000,00 Euro

Ansprechpartner: Uwe Drechsler, Gepr. Immobilienfachwirt (IHK)
Tel.: 0351 4012111 Mobil: 0172 3504447