

## Exposé

Klostergärten 4  
04720 Döbeln



### Ansprechpartner

Staatsbetrieb Sächsisches  
Immobilien- und  
Baumanagement,  
Geschäftsbereich Zentrales  
Flächenmanagement Sachsen  
Außenstelle Chemnitz  
Brückenstraße 12  
09111 Chemnitz  
Telefon +49 371 457-4801  
Telefax +49 351 45109-93400

Ansprechpartner:  
Lars Priegent  
Telefon +49 371 457-4800  
E-Mail: [Lars.Priegent@zfm.smf.sachsen.de](mailto:Lars.Priegent@zfm.smf.sachsen.de)

[www.immobilien.sachsen.de](http://www.immobilien.sachsen.de)

### Objektbeschreibung

#### Lage / Umfeld:

Die Stadt Döbeln befindet sich in der Mitte von Sachsen. Die Entfernungen zur Landeshauptstadt Dresden beträgt 50 km, nach Leipzig 50 km und Chemnitz 40 km. Im Umkreis von einer Autostunde leben dabei ca. 3,2 Millionen Menschen. Döbeln verfügt über unmittelbare Anbindungen an die BAB 14. Zudem besitzt die Stadt Bahnverbindungen nach Leipzig und Chemnitz. In sechs Gewerbegebieten sind zahlreiche Unternehmen angesiedelt, was für die Bedeutung der Stadt als Wirtschaftsstandort spricht. Döbeln verfügt zudem auch über sehr gute kulturelle Einrichtungen (Theater und Kino) sowie attraktive Freizeitangebote (ein Schwimmbad, welches unmittelbar an Verkaufsobjekt angrenzt und einen neuen Freizeitpark. Seit diesem Jahr hat der Sächsische Rechnungshof seinen Sitz in Döbeln, so dass die Stadt auch einen bedeutenden Behördenstandort darstellt. In Döbeln gibt es zudem ein Krankenhaus, wodurch auch die medizinische Versorgung in der Stadt gesichert ist.

Objektbeschreibung:	<p>Das Areal ist mit zwei Gebäuden bebaut, welche miteinander verbunden sind. Die Gebäude verfügen über einen Vollwärmeschutz (verputzt). Die Beheizung findet mittels zentraler Gasheizung statt. In den Gebäuden befinden sich über mehr als 20 Büroräume, Schulungsräume, Gemeinschaftsräume, Küchenrum, Sanitäreinrichtungen, Keller. Ein vorhandener Serverraum verfügt über eine Klimatisierung.</p> <p>Auf dem Grundstück befinden sich vier Fertigteilaragen (mit Stromanschluss) sowie weitere Pkw-Stellplätze (5 Parkplätze vor dem Gebäude und 20 im Innenhof). Das Grundstück ist komplett eingezäunt. An der Einfahrt befindet sich eine Schrankenanlage.</p> <p>Ein Glasfaseranschluss befindet sich aktuell in Installation.</p>
Flurstücksnummer:	574/3
Gemarkung(en):	Döbeln
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> ):	6.159
vorhandene Bebauung:	zwei Gebäude (verbunden), genutzt als Landwirtschaftsschule mit Einliegerwohnung (Hausmeister/-in)
zulässige Bebauung:	Flächennutzungsplan weist Grundstück als Wohnbaufläche (W) aus, Zulässigkeit der Bebauung bestimmt sich nach § 34 BauGB
Wasser:	ja
Abwasser:	ja
Elektrizität:	ja
Gas:	ja
Telefon:	ja
Baujahr der/des Gebäude(s):	1858 (lt. Bauakte), Anbauten 1925/1962
Nutzfläche der/ des Gebäude(s) (in m <sup>2</sup> ):	1.876
Heizung:	Gas
Info Energieausweis:	<p>Energieausweis für Nichtwohngebäude vom 29.05.2020 Endenergieverbrauch Wärme 79 kWh (m<sup>2</sup> x a) = mittlerer Wert Endenergieverbrauch Strom 19 kWh (m<sup>2</sup> x a) = mittlerer Wert Primärenergieverbrauch des Gebäudes 132 kWh (m<sup>2</sup> x a)</p>

**Bemerkungen / Hinweise:**

Das Objekt wurde bis kürzlich vom Freistaat Sachsen für Verwaltungszwecke und als Landwirtschaftsschule (Büros und Unterrichtsräume) genutzt. Das Mietverhältnis zu der im Objekt befindlichen Wohnung des Hausmeisters wird im Rahmen der Veräußerung mitübertragen werden. Im Keller des Gebäudes ist aufsteigende Feuchtigkeit an den Außenwänden sichtbar. An der Fassade sind einige Löcher erkennbar, welche durch Spechte verursacht sind. Drei Räume im 2. OG dürfen aus brandschutztechnischen Gründen aktuell nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden, da der Rettungsweg nicht gewährleistet ist. Die Dacheindeckung und die Glaskuppel sind an Einzelstellen undicht. Besichtigungen des Objektes sind nach Vereinbarung möglich.

**Kaufpreis (EUR):**

Der Verkauf erfolgt freibleibend zum höchsten Gebot.  
Mindestgebot 900000 EUR

**Rechtsverhältnisse**

**Eigentümer:**

Freistaat Sachsen

**Nutzungsverhältnisse:**

Einliegerwohnung des Hausmeisters, vermietet

**Einnahmen p.a.:**

5.415,00 EUR Miete für Wohnung

Ein Formblatt für Ihr Kaufpreisgebot finden Sie unter:

[www.immobilien.sachsen.de](http://www.immobilien.sachsen.de)

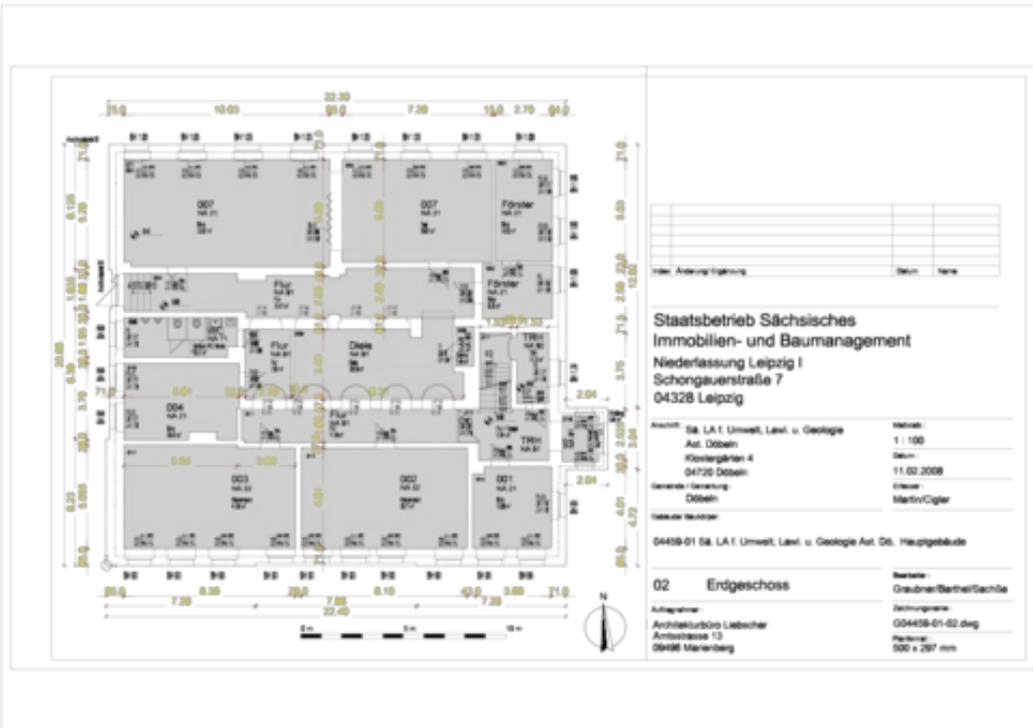
Flurplan



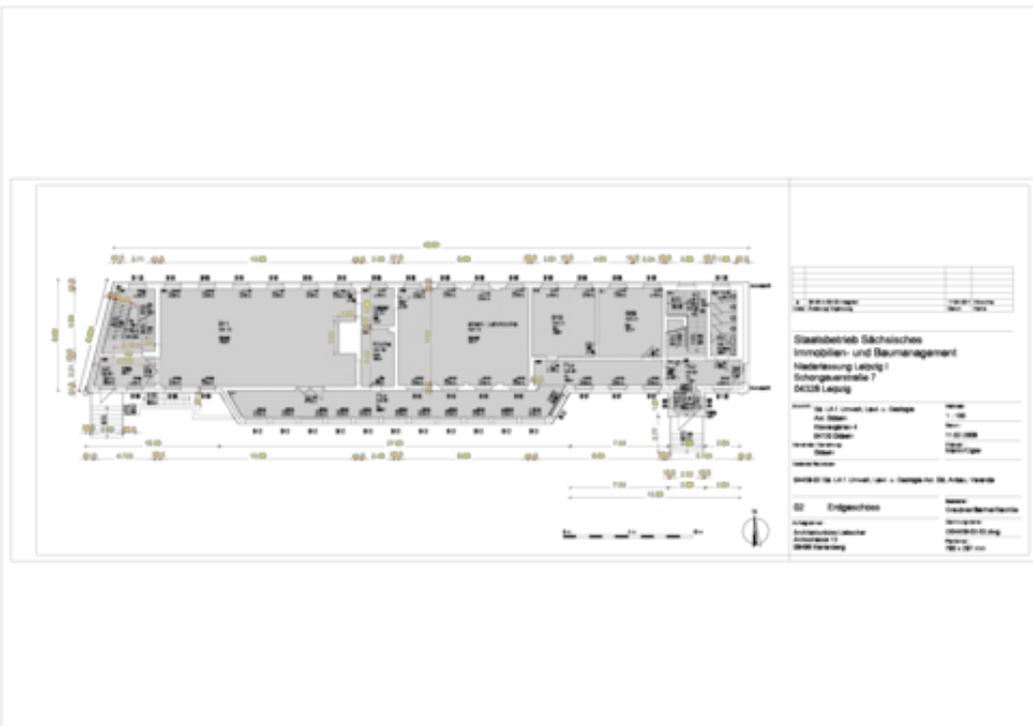
Luftbild



Grundriss



Grundriss









### Informationen zum Verfahren bei Immobilienverkäufen

Sämtliche Angaben in den Exposés und Katalogen des Staatsbetriebes Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Geschäftsbereich Zentrales Flächenmanagement (ZFM) sind unverbindlich. Der Inhalt ist nach bestem Wissen und Gewissen und nach dem bei jeweiligem Redaktionsschluss vorliegendem Sachstand recherchiert. Alle Angaben unterliegen dem Vorbehalt der Überprüfung sowie nachträglichen Änderung. Eine Haftung des Freistaates Sachsen in Bezug auf die Angaben in Exposés und Katalogen ist ausgeschlossen. Sämtliche Angaben sind keine Zusicherungen oder Garantien im Rechtssinn der §§ 434 ff. Bürgerliches Gesetzbuch. Sie dienen ausschließlich der Information und werden nicht Bestandteil der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit.

Das ZFM fordert mit seinen Immobilienofferten die Interessenten unverbindlich zur Abgabe eines bezifferten schriftlichen, zusatz- und bedingungs freien Kaufpreisgebots auf.

Es handelt sich dabei um kein förmliches Bieterverfahren. Insofern behält sich das ZFM die Entscheidung vor:

- wann eine Immobilie an welchen Bieter zu welchen Konditionen veräußert wird,
- gegebenenfalls auch nicht frist- und formgerechte Angebote zu berücksichtigen
- jederzeit Nachverhandlungen mit den Bietern zu führen,
- Nachgebotsrunden unter den Bietern zu führen und
- bis zum notariellen Abschluss des Kaufvertrages die Ausschreibung zurückzunehmen oder die Immobilie an einen anderen Bieter zu veräußern,

Aus diesem Verfahren, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keine Ansprüche der Bieter abgeleitet werden.

Der Verkauf der Immobilien erfolgt provisionsfrei direkt vom Freistaat Sachsen, vertreten durch das ZFM. Für Verkäufe, die aufgrund der Eigeninitiative eines Maklers geschehen, besteht kein Provisionsanspruch gegenüber dem ZFM. Die Herausgabe und Versendung von Exposé und Katalogen stellt keinen Maklerauftrag dar. Alle mit der Angebotsabgabe und dem Erwerb verbundenen Kosten trägt – sofern nichts anderes im Kaufvertrag vereinbart wird – der Käufer. Dies betrifft insbesondere Vermessungskosten, Notarkosten, Grundbuchkosten, Gebühren und Steuern. Der Freistaat Sachsen hat für die Verkaufsimmobilien keine Gebäudeversicherungen abgeschlossen. Der Verkauf der Immobilien findet daher unversichert statt.

Das ZFM wird über die Bieter und Erwerber sowie deren Angebote ohne deren ausdrückliche Zustimmung grundsätzlich keine Auskünfte erteilen.

Mit der Abgabe eines Kaufpreisgebotes bestätigt der Bieter die Kenntnis dieser allgemeinen Informationen.

Ein entsprechendes Formblatt für Ihr Preisgebot finden Sie unter **[www.immobilien.sachsen.de](http://www.immobilien.sachsen.de)** auf der Unterseite „Wichtige Informationen“ bzw. der Internetofferte zu dem in diesem Exposé beschriebenen Objekt.

**Direktlink zum Objekt:** <https://immobilien.sachsen.de/detail/objekt/landwirtschaftsschule-doebeln.html>