

## Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 03 K 01/25

für das Objekt in 06388 Südliches Anhalt OT Edderitz, Thomas–Müntzer–Ring 25



**Angaben zum Objekt:** - Grundbuch von Edderitz, Blatt 289, lfd. Nr. 3,  
- Gemarkung Edderitz, Flur 2, Flurstück 27

**Grundstücksgröße:** 2.109 m<sup>2</sup>

**Lage:**

- im Landkreis Anhalt–Bitterfeld, im Ortsteil Edderitz der Stadt Südliches-Anhalt,
- Dorflage, einfache bis mittlere Wohnlage,
- durchschnittliches Wohnumfeld,
- Umgebungsbebauung besteht aus Wohnhäusern in offener Bauweise,
- öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in wenigen Minuten erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten im Ort nur eingeschränkt vorhanden,
- Kindertagesstätte und Grundschule im Ortsteil vorhanden; weiterführende Schulen befinden sich Gröbzig und Köthen (Anhalt)

**Verkehrsanbindung:**

- insgesamt normale Verkehrsanbindung,
- Erschließung durch die Kreisstraßen K 2073 und K 2075,
- nächste Bundesstraßen B 183 rd. 7 km entfernt,
- nächster Autobahnanschluss: A 14 ca. 12 km entfernt,
- nächster Bahnanschluss in Köthen (Anhalt) in 9 km Entfernung an der Strecke Magdeburg – Halle (Saale) – Leipzig vorhanden

**Erschließung:**

- Zugang und Zufahrt von öffentlicher Straße vorhanden,
- Elektroenergie-, Wasser- und Telefonanschluss sowie Anschluss an das Abwassernetz sind vorhanden,
- Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes ausgebaut, die Fahrbahn ist mit Natursteinen gepflastert, Gehweg ist unbefestigt

**Bebauung:**

- freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Anbauten,
- Wohnhaus 1946/47 als Neubauernhaus errichtet,
- zuletzt 2013 teilweise modernisiert,
- Wohnhaus eingeschossige mit ausgebautem Dachgeschoss und voll unterkellert; Wohnfläche rd. 101 m<sup>2</sup> verteilt auf 4 Zimmer, Küche, Bad, Flure und Eingangsbereich,
- gartenseitiger Anbau 2-geschossig mit Garage und Abstellräumen im Erdgeschoss und Ausbaureserve (ca. 49 m<sup>2</sup>) im Obergeschoss – derzeit im Rohbauzustand

**Ausstattung:**

- Wohnhaus und Anbauten in Massivbauweise errichtet,
- Wohnhaus mit Satteldach und Ziegeleindeckung, Anbauten mit flachen Pultdächern und Eindeckung mit Bitumenbahnen,
- teilweise zweifach verglaste Kunststofffenster und teilweise alte Holzfenster,
- Haus- und Innentüren: einfache Holztüren teilweise mit Farbanstrich oder Glaseinsatz,
- Beheizung mit Einzelöfen für Festbrennstoffe, nicht alle Räume beheizbar,
- Bad mit Dusche, WC und Waschbecken sowie Infrarotheizung,
- Warmwasser über elektr. Durchlauferhitzer oder Boiler,
- Geschosstreppe Holz, Kellertreppe massiv,
- Wände und Decken überwiegend mit Tapeten,
- Fußböden überwiegend mit Laminat oder PVC-Belag,
- insgesamt sehr einfacher Ausstattungsstandard

**Zustand des Gebäudes:**

Das Wohnhaus befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, soweit ersichtlich, in einem befriedigenden baulichen Zustand. Es besteht im gesamten Haus Renovierungsbedarf sowie Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

**Nutzung:**

Das Objekt wurde zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung vom Eigentümer selbst bewohnt.

Mietverträge bestehen nicht.

**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:**

25. September 2025

**Verkehrswert**

**64.000,- €**

(unbelastet):



Ansicht des Bewertungsobjektes von der Straße aus



Ansicht des Wohnhauses vom Hof aus