

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 3 K 04/22

für das Objekt in 06369 Südliches Anhalt OT Prosigk, Lindenstraße 17



Angaben zum Objekt:

- Grundbuch von Prosigk, Blatt 666, lfd. Nr. 2,
- Gemarkung Prosigk, Flur 3, Flurstücke 1002

Grundstücksgröße:

968 m²

Lage:

- im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, im Ortsteil Prosigk der Stadt Südliches Anhalt,
- Dorflage, einfache Wohnlage,
- eher mäßiges Wohnumfeld,
- Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise,
- öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in wenigen Minuten erreichbar,
- Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortsteil nicht vorhanden, nächster Supermarkt in Weißandt-Görlau (4 km),
- Kindertagesstätte im Ort vorhanden, Grund- und Sekundarschule in Gröbzig vorhanden; Gymnasium befindet sich Köthen (Anhalt)

Verkehrsanbindung:

- insgesamt normale Verkehrsanbindung,
- Erschließung durch die Bundesstraße B 183,
- nächster Autobahnanschluss: A 9 ca. 13 km und A 14 rd. 20 km entfernt,
- nächster Bahnanschluss in Weißandt-Görlau (5 km) an der Strecke Halle (Saale) – Köthen vorhanden

Erschließung:

- Zugang und Zufahrt zum Objekt von öffentlicher Straße vorhanden,
- Elektroenergie-, Wasser- und Telefonanschluss sowie Anschluss an das Abwassernetz waren vermutlich vorhanden,
- Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes ausgebaut, die Fahrbahn ist asphaltiert und der einseitiger Gehwege mit Betonsteinen gepflastert

- Bebauung:**
- freistehendes Mehrfamilienwohnhaus und Schuppen,
 - ursprüngliches Baujahr des Wohnhauses nicht bekannt, vermutlich um 1900,
 - das Wohnhaus ist zweigeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss und vermutlich teilweise unterkellert,
 - Modernisierungen nicht ersichtlich,
 - Aufteilung im Gebäude und Wohnfläche nicht bekannt,
 - für Wertermittlung unterstellt wurde nach vollständiger Sanierung eine Wohnfläche von ca. 470 m² verteilt auf 6 Wohnungen

- Ausstattung:**
- Massivbauweise,
 - Fassade verputzt,
 - Wohnhaus mit Satteldach, straßenseitigem Zwerchgiebel und Ziegeleindeckung,
 - Holz- oder Kunststofffenster,

Der Sachverständigen war kein Zutritt zum Grundstück und zu dem Gebäude möglich, so dass der Ausbaugrad, die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes nur soweit bekannt sind, wie von der Straße aus ersichtlich war.

Zustand des Gebäudes:

Das vorhandene Wohnhaus befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich in einem schlechten baulichen Zustand. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude im vorgefundenen Zustand nicht bewohn- bzw. vermietbar ist. Es wird weiter davon ausgegangen, dass die Ausstattung, sofern vorhanden, einem einfachen Ausstattungsstandard entspricht.

Zur Herstellung einer funktionsgerechten Nutzung des Objektes muss mit erheblichen Arbeiten und umfangreiche Aufwendungen gerechnet werden.

Nutzung: Das Objekt ist vermutlich seit längerer Zeit unbewohnt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

22. Januar 2024

Verkehrswert 1,- €
(unbelastet):



Ansicht der nördlichen Fassade



Ansicht der südlichen Fassade