

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 3 K 11/21
für das Objekt in 06366 Köthen (Anhalt), Bernburger Straße 28



Angaben zum Objekt:

- Grundbuch von Köthen, Blatt 5666, lfd. Nr. 2,
- Gemarkung Köthen, Flur 17, Flurstück 118

Grundstücksgröße:

505 m²

Lage:

- in der Stadt Köthen (Anhalt), im Landkreis Anhalt-Bitterfeld im Land Sachsen-Anhalt,
- Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, rd. 800 m nordwestlich vom Markt der Stadt entfernt und gegenüber dem Hochschulcampus, in einem Mischgebiet,
- mittlere Wohnlage, durchschnittliche Infrastruktur und normales Wohnumfeld,
- die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern in geschlossener Bauweise,
- Einkaufsmöglichkeiten in ausreichendem Umfang vorhanden; nächster Supermarkt 300 m entfernt,
- Kindertagesstätten und alle Schulformen in der Stadt vorhanden; Köthen (Anhalt) ist einer von 3 Standorten der Hochschule Anhalt

Verkehrsanbindung:

- insgesamt normale bis gute Verkehrsanbindung,
- Köthen (Anhalt) wird über die Bundesstraßen B 183 und B 185 erschlossen,
- nächster Autobahnanschluss: A 14 rd. 20 km und A 9 rd. 26 km entfernt,
- Bahnanschluss an den Strecken Magdeburg-Halle (Saale)-Leipzig und Bernburg (Saale)-Dessau-Roßlau vorhanden,
- öffentliche Verkehrsmittel (Bus) wenige Gehminuten entfernt

Erschließung:

- Zugang und Zufahrt zum Grundstück von der Bernburger Straße aus vorhanden,
- angrenzende Straße voll ausgebaut,
- Elektroenergie-, Wasser-, Abwasser-, Gas- und Telefonanschluss sind vorhanden

Bebauung:

- das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit Seitenflügel, Anbau und Durchfahrt bebaut; Garage im Hofbereich,
- Baujahr des Gebäudes vermutlich um 1900,
- Dachgeschoss voll ausgebaut; überwiegend unterkellert,
- MFH in den 1990er Jahren teilweise modernisiert,
- es gibt insgesamt 3 Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 102 m² und 133 m²; davon sind 2 Wohnungen nicht in sich abgeschlossen,
- Gesamtwohnfläche: 345 m²

Ausstattung:

- Massivbauweise, zweiseitig angebaut,
- Fassaden mit Dämmung und Putz,
- MFH mit Satteldach und Ziegeleindeckung; Anbauten mit flachem Pultdach und Eindeckung mit Bitumenbahnen,
- Haustüren aus Holz mit Glaseinsätzen (vermutlich aus dem Baujahr); und Innentüren in unterschiedlicher Ausführung, z.T. aus dem Baujahr,
- Fenster aus Kunststoff, 2-fach verglast,
- Geschosstreppen aus Holz mit Farbanstrich, Kellertreppen: massiv,
- Wände und Decken überwiegend mit Tapeten oder Putz und Farbanstrich,
- Fußböden überwiegend mit PVC-Belag,
- Bäder der Wohnungen mit Dusche und Waschbecken; WCs separat; überwiegend einfache Ausstattung,
- Gas-Zentralheizung für Gesamtobjekt im Keller; Wärmeabgabe über Kompaktheizkörper, Warmwasser über Heizung

Zustand des Objektes:

Das Wohnhaus und die Wohnungen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, in einem eher mäßigen baulichen Zustand. Die Ausstattung entspricht überwiegend einem einfachen Ausstattungs-standard. Die Grundrisse der Wohnungen sind nicht zeitgemäß. Im Ober- und Dachgeschoss sind die Wohnungen nicht in sich abgeschlossen.

Es besteht teilweise Reparaturstau und Renovierungsbedarf.

Zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung war lediglich die Wohnung im Erdgeschoss vermietet. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss wurden in der Vergangenheit als Studentenzimmer vermietet.

Wertermittlungs- und

Qualitätsstichtag:

03. März 2022

Verkehrswert:

112.000,- €



Ansicht des Wohnhauses vom Hof aus



Ansicht im Treppenhaus