

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 3 K 12/21
für das Objekt in 06366 Köthen (Anhalt), Lange Straße 52



Angaben zum

Objekt:

- Grundbuch von Köthen, Blatt 6477, lfd. Nr. 1,
- Gemarkung Köthen, Flur 18, Flurstück 262

Grundstücksgröße:

288 m²

Lage:

- in der Stadt Köthen (Anhalt), im Landkreis Anhalt-Bitterfeld im Land Sachsen-Anhalt,
- Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, rd. 500 m nordwestlich vom Markt der Stadt entfernt und gegenüber dem Hochschulcampus, in einem Allgemeinen Wohngebiet,
- einfache bis 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 600 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 zum Grundstück von der Langen Straße aus vorhanden,
- keine Zufahrtsmöglichkeit,
- angrenzende Straße voll ausgebaut,
- Elektroenergie-, Wasser-, Abwasser-, Gas- und Telefonanschluss sind vorhanden

Bebauung:

- das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit Anbauten bebaut,
- Baujahr des Gebäudes vermutlich um 1900,
- überwiegend unterkellert,
- MFH in den 1990er Jahren teilweise modernisiert,
- es gibt insgesamt 3 Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 120 m² und 142 m²; davon sind 2 Wohnungen nicht in sich abgeschlossen,
- Gesamtwohnfläche: 399 m²

Ausstattung:

- Massivbauweise, einseitig angebaut,
- Fassaden mit Putz,
- MFH mit flachem Pultdach und Eindeckung mit Bitumenbahnen,
- Haustür aus Kunststoff mit Glaseinsätzen,
- 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 Farbanstrich,
- Fußböden überwiegend mit PVC-Belag,
- Bäder der Wohnungen mit Dusche, WC und Waschbecken; zusätzlich je Wohnung ein separates WC; Bäder mit überwiegend einfacher Ausstattung,
- Gas-Zentralheizung für Gesamtobjekt im Keller; Wärmeabgabe über Kompaktheizkörper, Warmwasser über Heizung,
- Photovoltaikanlage auf dem Dach; teilweise Nutzung für Eigenbedarf

**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 Ausstattungsstandard. Die Grundrisse der Wohnungen sind nicht zeitgemäß. Im Erd- und 1. Obergeschoss sind die Wohnungen nicht in sich abgeschlossen.

Es besteht teilweise Reparaturstau und Renovierungsbedarf.

Zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung wurden die Wohnungen als Studentenwohnungen/-zimmer vermietet. Von den insgesamt 16 Studentenzimmern sind derzeit 8 vermietet.

**Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag:**

09. März 2022

Verkehrswert:

209.000,- €



Ansicht des Wohnhauses vom Hof aus



Ansicht im Treppenhaus