Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 3 K 13/25

für das Objekt in 06386 Osternienburger Land OT Micheln (Klietzen), Am Gutshof 14



Angaben zum Objekt:
- Grundbuch von Micheln, Blatt 891, lfd. Nr. 2,
- Gemarkung Micheln, Flur 7, Flurstück 216/1

Grundstücksgröße: des Grundstücks 3.058 m²

Lage:
- im Landkreis Anhalt–Bitterfeld, im Ortsteil Micheln (Klietzen) der Gemeinde Osternienburger Land,
- Dorflage, einfache Wohnlage,
- durchschnittliches Wohnumfeld,
- Umgebungsbebauung besteht 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 Osternienburg (6 km),
- Kindertagesstätte und Grundschule im Ortsteil Wulfen (6 km) vorhanden; weiterführende Schulen befinden sich Köthen (Anhalt) und Aken

Verkehrsanbindung:
- insgesamt normale Verkehrsanbindung,
- Erschließung durch die Kreisstraße K 2092,
- nächste Bundesstraßen B 187a rd. 4 km entfernt,
- nächster Autobahnanschluss: A 14 ca. 27 km entfernt,
- Bahnanschluss in Wulfen (6 km) an der Strecke Halle (Saale) – Magdeburg vorhanden

Erschließung:
- Zugang zum Objekt von öffentlicher Straße vorhanden,
- Elektroenergie-, Wasser- und Telefonanschluss sowie Anschluss an das Abwassernetz sind vermutlich vorhanden, auf Grund des Leerstandes aber vermutlich abgestellt bzw. Zähler ausgebaut,
- Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes nicht ausgebaut und nicht befestigt

Bebauung:

- Reihenendhaus mit eingeschossigen Anbauten und Garage,
- ursprüngliches Baujahr des Wohnhauses nicht bekannt, nach eigenen Schätzungen um 1950 in Rahmen einer Neubauernstelle errichtet,
- das Wohnhaus ist zweigeschossig mit Satteldach; Unterkellerung nicht bekannt,
- Modernisierungen waren nicht ersichtlich,
- Wohn-/Nutzfläche ca. 220 m²; Grundriss nicht bekannt

Ausstattung:

- Massivbauweise, einseitig angebaut Wohnhaus in Ständerbauweise,
- Fassade straßenseitig verputzt,
- Satteldach mit Ziegeleindeckung, Flachdächer der Anbauten vermutlich mit Bitumenbahnen,

Der Sachverständigen war kein Zutritt zum Wohnhaus 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 Wohnhaus konnte lediglich von der Straße aus besichtigt werden. Das Dach des Wohnhauses ist teilweise ohne Eindeckung. Das Gesamtobjekt befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich in einem stark vernachlässigten Zustand und das Wohnhaus ist vermutlich im aktuellen Zustand nicht bewohn- bzw. vermietbar.

Es muss davon ausgegangen werden, dass zur Herstellung einer funktionsgerechten Nutzung erhebliche Arbeiten und umfangreiche Aufwendungen erforderlich sind.

Nutzung:

Das Objekt war zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung bereits seit längerer Zeit unbewohnt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

30. Oktober 2025

Verkehrswert (unbelastet)**:**

1,– €



Vorderansicht des Bewertungsobjektes von der Straße aus



Teilansicht von der Grundstücksgrenze aus