

## Wohn- und Geschäftsgrundstück Albrechtstraße 7 in 06366 Köthen (Anhalt)



Im vorliegenden Fall kann lediglich eine überschlägige Schätzung des Verkehrswertes, auf der Grundlage einer äußerlichen Inaugenscheinnahme ohne Zutritt zum Grundstück und zur Bebauung, erfolgen. Die nachfolgende Kurzbeschreibung erfolgt somit ausschließlich auf der Grundlage von sachgerechten Annahmen, die aus der eingeschränkten äußerlichen Inaugenscheinnahme sowie den vorliegenden Unterlagen abzuleiten waren.

- Grundbuchstand: Grundbuch von Köthen (Grundbuchamt Köthen), Blatt 103, BV Nr. 1: Gemarkung Köthen, Flur 10, Flurstück 327 zur Größe von 392 m<sup>2</sup>
- Objektart: Wohn- und Geschäftsgrundstück
- Lage: Albrechtstraße 7 in 06366 Köthen (Anhalt); innerstädtisch, in der Altstadt von Köthen (Anhalt) belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus, Eisenbahn) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als mittlere Wohnlage bzw. als sog. 1c-Geschäftslage
- Bebauung: Mehrfamilienhaus mit Seitenflügel: vermutlich um 1920 errichtet und um 1999 vereinzelte Instandsetzungen und Modernisierungen (allenfalls Teilsanierung); nach äußerem Anschein wird eine überwiegende Instandhaltung unterstellt; vermutlich überwiegend Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse und voll ausgebautes Dachgeschoss; Seitenflügel nur mit Erdgeschoss und Obergeschoss; Mauerwerksbauweise; ca. 354 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche in acht Wohnungen (37-52 m<sup>2</sup>); nach äußerem Anschein i. V. m. den tatsächlichen Nutzungen wird unterstellt, dass eine angemessene/zeitgemäße Nutzung in den angenommenen Zuständen grundsätzlich noch möglich ist  
Geschäftshaus mit Seitenflügel: vermutlich um 1920 errichtet und um 1999 umfangreiche Instandsetzungen und Modernisierungen mit hofseitigem Anbau (Sanierung); nach äußerem Anschein wird eine überwiegende Instandhaltung unterstellt; vermutlich Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautes, im Bestand aber ausbaubares Dachgeschoss; Seitenflügel nur mit Erdgeschoss und Obergeschoss; Mauerwerksbauweise; ca. 313 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzfläche in einer Gewerbeeinheit; nach äußerem Anschein i. V. m. der tatsächlichen Nutzung wird unterstellt, dass eine angemessene/zeitgemäße Nutzung im angenommenen Zustand möglich ist
- Erschließung: Eckgrundstück an „Albrechtstraße“ und „Ludwigstraße“; Anliegerstraßen jeweils mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Beton- und Granitplatten, Straßenbeleuchtung; Kfz- Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraßen in begrenztem Umfang am Straßenrand, auf dem befahrbarem Grundstück entsprechend nutzbare Freiflächen in geringem Umfang; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation; Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: zwei der acht Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet; die Gewerbeeinheit wird auf der Grundlage eines dinglichen Nießbrauchsrechtes genutzt

**Bezüglich weiterer detaillierter Angaben wird auf das bei der zuständigen Geschäftsstelle einsehbare Verkehrswertgutachten zum Stichtag 08.02.2023 verwiesen.**