

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 3 K 24/23

für das Objekt in 06386 Osternienburger Land OT Kleinpaschleben, Crücherner Straße 21



Angaben zum Objekt: - Grundbuch von Kleinpaschleben, Blatt 236, lfd. Nr. 1,
- Gemarkung Kleinpaschleben, Flur 5, Flurstück 366

Grundstücksgröße: 1.023 m²

Lage:

- im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, im Ortsteil Kleinpaschleben der Gemeinde Osternienburger Land,
- Dorfrandlage, einfache Wohnlage,
- durchschnittliches Wohnumfeld,
- Umgebungsbebauung besteht aus Wohnhäusern in offener Bauweise,
- öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in wenigen Minuten erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten im Ort nicht vorhanden,
- Kindertagesstätte und Grundschule im Ortsteil vorhanden; weiterführende Schulen befinden sich Köthen (Anhalt)

Verkehrsanbindung:

- insgesamt normale Verkehrsanbindung,
- Erschließung durch die Landesstraßen L 73 und L 143,
- nächste Bundesstraßen B 6n rd. 500 m entfernt,
- nächster Autobahnanschluss: A 14 ca. 15 km entfernt,
- Bahnanschluss in Wulfen (5,5 km) an der Strecke Halle (Saale) – Magdeburg vorhanden

Erschließung:

- Zugang und Zufahrt von öffentlicher Straße vorhanden,
- Elektroenergie-, Wasser- und Gasanschluss sowie Anschluss an das Abwassernetz sind vorhanden,
- Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes ausgebaut, die Fahrbahn ist asphaltiert und einseitiger Gehweg mit Betonsteinen gepflastert

Bebauung:

- Doppelhaushälfte mit rückseitigem Anbau, Garage und Nebengebäude (Schuppen),
- Baujahr des Wohnhauses ca. 1930, Anbau Mitte der 1970er Jahre,
- ursprüngliches Wohnhaus ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und voll unterkellert; Anbau zweigeschossig ohne Keller,
- teilweise modernisiert (überwiegend vor 2009),
- Wohnfläche ca. 130 m², verteilt auf 4 Zimmer, Küche, Bad, 2 WCs und Flure

Ausstattung:

- Wohnhaus in Massivbauweise errichtet, Fassade überwiegend verputzt,
- straßenseitig Satteldach mit Ziegeleindeckung, hofseitig flaches Pultdach mit Bitumenbahnen,
- überwiegend Kunststofffenster mit Rollläden,
- Haustür aus Kunststoff mit Glaseinsatz, Innentüren als Holz- oder Füllungstüren,
- Keller- und Geschosstreppe: Holz,
- Elektrik teilweise erneuert, einfache Ausstattung,
- 1 Bad nicht fertiggestellt; 2 x WC, davon 1 x zusätzlich mit Dusche; insgesamt einfache Ausstattung,
- Gas-Zentralheizung im Keller, Wärmeabgabe über Kompaktheizkörper, Warmwasser über Heizung,
- Wände und Decken teilweise mit Tapeten; Fußböden mit Fliesen, Laminat, PVC-Belag oder Parkett

Zustand des Gebäudes:

Zum Ortstermin konnten das Wohnhaus und die Nebengebäude nur eingeschränkt besichtigt werden. Der Dachboden des Wohnhauses und der Keller waren nicht zugänglich. Das Gebäude befand sich zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung in einem eher schlechten und stark vernachlässigten Zustand. Es besteht erheblicher Reparaturstau sowie Renovierungs- und Modernisierungsbedarf im gesamten Haus.

Nutzung:

Das Objekt wurde zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung vom Eigentümer selbst bewohnt. Mietverträge bestehen nicht.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

20. Juni 2024

Verkehrswert

16.000,- €

(unbelastet):



Ansicht des Bewertungsobjektes von der Crücherner Straße aus



Ansicht des Wohnhauses vom Hof aus