



**ANTON IMMOBILIENBEWERTUNG**

Dipl. Ing. FH Monika Anton (öffentl. bestellte u. vereidigte Sachverständige)  
M. Sc. Immobilienbewertung – Dipl. Ing. FH Sandra Anton (öffentl. bestellte u. vereidigte Sachverständige)  
Friederikenstraße 22 - 06869 Coswig (Anhalt) - Tel. (034903)63396  
www.sv-anton.de - E-Mail info@sv-anton.de

**KURZEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 9 K 3/ 24**  
**06766 Bitterfeld-Wolfen ST Wolfen, Karl-Liebknecht-Straße 3**

Wohnhaus mit Verkauf  
Lage in 2.Reihe



Verkaufsstätte  
am öffentlichen Verkehrsraum



**Wohnhaus mit Verkauf, Werkstatt und Verkaufsstätte**

**Verkehrswert nach Außenansicht**

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05. Juni 2024

Grundstück GB Wolfen 344 lfd. Nr. 1 BV

**125.000,00 €**

- Grundstücksdaten:
- Grundbuch von Wolfen, Blatt 344, lfd. Nr. 1 BV
  - Gemarkung Wolfen – Flur 3 – Flurstück 82
  - Grundstücksgröße insgesamt 5.526 m<sup>2</sup>
- Bebauung/ Nutzung:
- **Wohnhaus** mit Verkauf und Lager: Massivbau, 2-geschossig, Flachdach, Teilkeller
  - Baujahr: um 1970 als Garage 1-geschossig
  - Erweiterung, Aufstockung und Teilunterkellerung: vor 1990
  - Teilsanierung/ Einzelmaßnahmen: um 1995
  - Wohn- und Nutzfläche insgesamt rd. 161 m<sup>2</sup>
  - **Anbau-Werkstatt**: Massivbau, 1-geschossig, Flachdach, ohne Keller
  - Baujahr: um 1995
  - **Verkaufsstätte**: Massivbau, 1-geschossig, Flachdach, ohne Keller
  - Baujahr: um 1970/1975
  - Teilsanierung/ Einzelmaßnahmen: um 1995
  - Nutzfläche insgesamt rd. 171 m<sup>2</sup>
- Außen-/ Nebenanlagen:
- Einfriedigung, Befestigung
  - Freisitz, Überdachung
  - Hausgarten und Freifläche bzw. Grünfläche
- Vermietungssituation:
- ohne: Wohnhaus in Eigennutzung;
  - Verkaufsstätte seit 2012/2013 Leerstand
- Wohnlage:
- mittel
- Ortslage:
- nördliche Lage im ST Wolfen (südlich von Wolfen Nord)
  - Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen: günstig
  - Verkehrsanbindung über Bundesstraßen 184 und 183
  - Autobahnanschlussstelle: A 9, Auffahrt Bitterfeld – Wolfen, ca. 8 km