

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 9 K 04/19
für das Objekt in 06749 Bitterfeld–Wolfen OT Bitterfeld, Wilhelmstraße



Angaben zum Objekt:

- Grundbuch von Bitterfeld, Blatt 3278
- Gemarkung Bitterfeld, Flur 11, Flurstück 3/5

Grundstücksgröße:

1.001 m²

Lage:

- Im OT Bitterfeld der Stadt Bitterfeld–Wolfen, im Süden des Landkreises Anhalt–Bitterfeld in zentraler Lage Sachsen–Anhalts,
- im Mittelzentrum,
- im Bereich des Chemieparks Bitterfeld–Wolfen – Areal E, in einem Gewerbegebiet rd. 2,5 km westlich vom Stadtzentrum entfernt,
- einfache Lage, mäßiges Wohnumfeld,
- Grundstücke in der Umgebung des Bewertungsobjektes werden überwiegend gewerblich und vereinzelt zu Wohnzwecken genutzt,
- Einkaufsmöglichkeiten sind in der Stadt in ausreichender Anzahl vorhanden,
- Kindertagesstätten, Grund- und Sekundarschulen sowie ein Gymnasium sind in Bitterfeld vorhanden

Verkehrsanbindung:

- insgesamt gute Verkehrsanbindung,
- Bundesstraße B 100 verläuft durch Bitterfeld, rd. 100 m entfernt,
- nächste Autobahnanschluss: A 9 ist rd. 10 km entfernt,
- der Bahnhof von Bitterfeld ist ca. 2 km entfernt,
- öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in wenigen Minuten erreichbar

Erschließung:

- Zugang zum Grundstück derzeit von der Wilhelmstraße und von der Auguststraße aus vorhanden,
- Straßen im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut,
- welche Medienanschlüsse im Bereich des Grundstücks vorhanden sind, ist nicht bekannt, wegen des langen Leerstandes müssen vermutlich alle erforderlichen Medien neu angemeldet werden

Angaben zum Objekt

Gemarkung:	Bitterfeld	Grundbuch von:	Bitterfeld
Flur:	11	Grundbuchblatt:	3278
Flurstück:	3/5	Größe:	1.001 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Nebenfläche	Lage:	Wilhelmstraße in 06749 Bitterfeld–Wolfen OT Bitterfeld



Ansicht des Bewertungsobjektes von der Clemens–Winkler–Straße aus



Teilansicht des Bewertungsobjektes von der Wilhelmstraße aus



Teilansicht des Bewertungsobjektes von der Auguststraße aus

Bebauung:

- ehemaliges Mehrfamilienwohnhaus (vermutlich 8 Wohneinheiten) mit Anbauten (Abstellräume),
- Baujahr nicht bekannt,
- Mehrfamilienwohnhaus ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, vermutlich überwiegend unterkellert, Anbauten ebenfalls eingeschossig,
- Bewertungsobjekt ist vermutlich seit vielen Jahren ungenutzt und machte beim Ortstermin einen stark vernachlässigten Eindruck.

Ausstattung:

- Mauerwerksbau, Fassaden überwiegend verputzt,
- MFH mit Mansarddach und Ziegeleindeckung, Anbauten mit flachen Pultdächern die mit Bitumenbahnen eingedeckt sind oder Satteldach mit Ziegeleindeckung,
- soweit ersichtlich und vorhanden einfachverglaste Holz- oder Metallrahmenfenster und Holztüren,
- massive Eingangstreppe

Von der Sachverständigen konnte nur ein Teil des Grundstücks begangen werden. Ein Zutritt zu dem Gebäude war nicht möglich, so dass der Ausbaugrad, die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes nur soweit bekannt sind, wie von außen ersichtlich war.

Zustand der Gebäude:

Soweit beim Besichtigungstermin ersichtlich, handelt es sich um ein ehemaliges MFH, welches wirtschaftlich sowie technisch überaltert ist und erheblichen Unterhaltungsstau sowie Schäden aufweist. Soweit von außen ersichtlich, sind im Gebäude teilweise Müllablagerungen vorhanden. Auf dem Grundstück sind weitere Müllablagerungen vorhanden.

Unter Berücksichtigung des schlechten baulichen Zustandes, der vermutlich bereits vor mehreren Jahren aufgegebenen Nutzung und der Lage in einem Gewerbegebiet wird davon ausgegangen, dass eine Erhaltung und Sanierung des Gebäudes als Wohnhaus weder wirtschaftlich sinnvoll noch genehmigungsfähig wäre.

**Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag:**

14. Mai 2019

Verkehrswert:

1,- €



Teilansicht des Bewertungsobjektes von der
Wilhelmstraße aus



Teilansicht des Bewertungsobjektes von der
Auguststraße aus