

Wohngrundstück

Erdmannsdorffstraße 75 in 06785 Oranienbaum-Wörlitz OT Wörlitz



Im vorliegenden Fall konnte nur eine äußerliche Inaugenscheinnahme ohne Zutritt zum Grundstück und zur Bebauung erfolgen. Die nachfolgenden Kurzbeschreibungen erfolgen somit ausschließlich auf der Grundlage von sachgerechten Annahmen, die aus der eingeschränkten äußerlichen Inaugenscheinnahme sowie den vorliegenden Unterlagen und Auskünften abzuleiten waren.

- Grundbuchstand: Grundbuch von Wörlitz (Grundbuchamt Zerbst), Blatt 680, BV Nr. 2: Gemarkung Wörlitz, Flur 13, Flurstück 91 zur Größe von 1.064 m²
- Objektart: Wohngrundstück
- Lage: Erdmannsdorffstraße 75 in 06785 Oranienbaum-Wörlitz OT Wörlitz;
in zentraler Lage des OT Wörlitz belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als mittlere Wohnlage
- Bebauung: Wohnhaus: einseitig angebaut errichtet; mit Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem, im Bestand aber ausbaubarem Dachgeschoss; vermutlich Holzfachwerk mit Mauerwerks- bzw. Lehmausfachungen, teilweise auch Mauerwerks- und Holzbretterwände; es ist ein Baujahr um 1714 zu vermuten, mit vereinzelte Instandsetzungen und Modernisierungen (allenfalls Teilsanierung) in den 1990er-Jahren; ca. 210 m² geschätzte Wohnfläche; in Ansehung der angenommenen Nutzung (vgl. Ziffer 2.11) wird eine Nutzbarkeit grundsätzlich unterstellt, jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass verschiedene bis umfangreiche Teile der Ausbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht und nicht mehr zeitgemäß sind
2 Nebengebäude: an der nordwestlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksgrenze; jeweils teilweise angebaut errichtet; Erdgeschoss und Dachgeschoss; vermutlich Mauerwerksbauweisen; Baujahre vermutlich deutlich vor 1990; es werden keine maßgeblichen Modernisierungen seit der jeweiligen Errichtung sowie allenfalls noch eingeschränkte Instandhaltungen unterstellt; als Nebengebäude vermutlich noch nutzbar
Gewächshaus: freistehend errichtet; nur Erdgeschoss; vermutlich Rahmenbauweise aus Profilblech mit Wänden und Dach aus Kunstglas; Baujahr vermutlich um 2010; es werden keine maßgeblichen Modernisierungen seit der jeweiligen Errichtung sowie allenfalls noch eingeschränkte Instandhaltungen unterstellt; als Nebengebäude vermutlich noch nutzbar
- Erschließung: Anliegerstraßen „Erdmannsdorffstraße“ (nördlich angrenzend) und „Neue Reihe“ (südlich angrenzend), mit Kopfsteinpflaster bzw. Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, einseitig Parktaschen mit Befestigungen aus Betonpflaster, z. T. Baumscheiben, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraßen in begrenztem Umfang in Parktaschen an den Straßenrändern (Anwohner bzw. Begrenzung auf 2 h), auf dem von der „Neue Reihe“ befahrbaren Grundstück sind entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in hinreichendem Umfang anzunehmen; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation; Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien sowie Niederschlagswasser in die Netze der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: vermutlich Nutzung durch den Grundstückseigentümer nebst Familienangehörigen ausschließlich zu Wohnzwecken

Bezüglich weiterer detaillierter Angaben wird auf das bei der zuständigen Geschäftsstelle einsehbare Verkehrswertgutachten zum Stichtag 15.04.2025 verwiesen.