

Resthofstelle
Bobbauer Dorfstraße 20
06766 Bitterfeld-Wolfen OT Bobbau



Im vorliegenden Fall erfolgt lediglich eine überschlägige Schätzung des Verkehrswertes, auf der Grundlage einer eingeschränkter Inaugenscheinnahmen mit nur sehr eingeschränktem Zutritt zum Grundstück und zur Bebauung. Die nachfolgende Kurzbeschreibung erfolgt somit überwiegend auf der Grundlage von sachgerechten Annahmen, die aus den eingeschränkten Inaugenscheinnahmen sowie den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Auskünften abzuleiten waren.

- Grundbuchstand: Grundbuch von Bobbau (Grundbuchamt Bitterfeld-Wolfen), Blatt 1212, BV Nr. 1; Gemarkung Bobbau, Flur 2, Flurstück 381 zu 2.608 m²
- Objektart: Resthofstelle
- Lage: Bobbauer Dorfstraße 20 in 06766 Bitterfeld-Wolfen OT Bobbau; innerörtlich im OT Bobbau, nördlich des Zentrums des OT Wolfen belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus, Eisenbahn) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als noch mittlere Wohnlage bzw. sog. 2b-Geschäftslage (außerhalb Geschäftskern, an stark befahrener Straße)
- Bebauung: Wohnhaus: einseitig teilweise angebaut errichtet; vermutlich Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss; Baujahr vermutlich vor 1900 (gemäß Verkaufsexposee 1720); es werden umfangreiche Instandsetzungen und Modernisierungen (Sanierung) um 1995 sowie ein Dachgeschossausbau um 2022 unterstellt; aufgrund Leerstand vermutlich nicht mehr instand gehalten; ca. 240 m² geschätzte Gesamtwohnfläche; nach äußerem Anschein wird noch eine zumindest überwiegend angemessene/zeitgemäße Nutzbarkeit im angenommenen Zustand unterstellt
Zwischenbau: überwiegend angebaut errichtet; nur Erdgeschoss; Baujahr vermutlich vor 1990, mit teilweisen Instandsetzungen um 1990; Mauerwerksbauweise; es werden noch durchschnittliche Gebrauchsspuren unterstellt, bei nicht mehr erfolgreicher Instandhaltung (Leerstand), jedoch noch funktionstüchtigen Bauteilen; als Nebengebäude vermutlich noch nutzbar
Garage: teilweise angebaut errichtet; Erdgeschoss und Dachgeschoss; Baujahr vermutlich um 1905, mit teilweisen Instandsetzungen um 2022; Mauerwerksbauweise; es werden noch durchschnittliche Gebrauchsspuren unterstellt, bei vermutlich nicht abgeschlossener Instandsetzung und nicht mehr erfolgreicher Instandhaltung (Leerstand); grundsätzlich jedoch noch funktionstüchtige Bauteile; als Nebengebäude vermutlich noch nutzbar

ehemaliges Auszugshaus: einseitig angebaut errichtet; Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss; Baujahr vermutlich um 1905, mit Instandsetzungen und Umbauten um 1990; Mauerwerksbauweise; es werden noch durchschnittliche Gebrauchsspuren unterstellt, bei nicht mehr erfolgreicher Instandhaltung (Leerstand); grundsätzlich jedoch noch funktions-tüchtige Bauteile; als Nebengebäude vermutlich noch nutzbar

ehemaliger Stall mit Anbauten: teilweise angebaut errichtet; Erdgeschoss und Dachgeschoss (ohne Anbauten); Baujahr vermutlich um 1905, mit teilweisen Instandsetzungen um 1990; Mauerwerksbauweise; augenscheinlich noch ein-geschränkt instand gehalten, bei augenscheinlich noch funktionstüchtigen Bauteilen; als Nebengebäude noch nutzbar

Laube: vermutlich freistehend errichtet; nur Erdgeschoss; Baujahr vermutlich vor 1990; Mauerwerksbauweise; es werden noch durchschnittliche Ge-brauchsspuren unterstellt bei nicht mehr erfolgreicher Instandhaltung (Leer-stand), jedoch noch funktionstüchtigen Bauteilen; als Nebengebäude vermut-lich noch nutzbar

- Erschließung: Anliegerstraße „Bobbauer Dorfstraße“ (nördlich) mit Betonpflaster befestigt, einseitig Gehweg mit Befestigung aus Betonpflaster, beidseitig Grünstreifen mit Straßenbäumen, beidseitig Parktaschen mit Befestigungen aus Granit-pflaster, Straßenbeleuchtung; Anliegerstraße „Friedensstraße“ als Bundes-straße B184 mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigun-gen aus Betonpflaster, beidseitig Radwege mit Befestigungen aus Schwarzde-cke, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der „Bobbauer Dorfstraße“ in begrenztem Umfang in Parktaschen am Straßenrand, keine Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der „Friedensstraße“, auf dem von beiden Anliegerstraßen befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in augenscheinlich hinreichendem Umfang; Versorgungsme-dien (Sammelleitungen in beiden Anliegerstraßen, Grundstücksanschlüsse je-doch ausschließlich von der „Bobbauer Dorfstraße“): Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation; Entsorgung von Schmutzwasser, Fäkalien und Niederschlagswasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation (Kanäle in beiden Anliegerstraßen, Grundstücksanschlüsse jedoch ausschließlich von der „Bobbauer Dorfstraße“)
- Nutzung: für das Grundstück mit seiner Bebauung ist überwiegend keine Nutzung an-zunehmen, lediglich für Teile des ehemaligen Stalls erfolgt eine Nutzung zu Freizeitzielen durch einen Dritten

Bezüglich weiterer detaillierter Angaben wird auf das bei der zuständigen Geschäftsstelle ein-sehbare Verkehrswertgutachten zum Stichtag 13.02.2025 verwiesen.