

ZUSAMMENFASSUNG



Aktenzeichen	9 K 25/21
Adresse	Straße des Friedens 26 06808 Bitterfeld-Wolfen OT Holzweißig
Objekt	ehem. Wohn- und Geschäftshaus sowie Nebengebäude
Baujahr:	1926
Wohnfläche:	ca. 213 m ²
Grundstücksgröße	566 m ²

Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um zwei Grundstücke, welche wie folgt bebaut sind:

Nr.	Gebäude	Wohnfläche	Nutzfläche	Nutzung
1	ehem. Wohn- /Geschäftshaus	ca. 157 m ²	ca. 17 m ²	Wohn-/Ladennutzung (Leerstand)
2	Anbau		ca. 71 m ²	Lagernutzung (Leerstand)
3	Hofgebäude	ca. 56 m ²	ca. 18 m ²	Wohn-/Lagernutzung (Leerstand)
4	Sanitärgebäude		ca. 9 m ²	Dusche/Umkleide (Leerstand)
5	Garage		keine Besichtigung	Garagennutzung (Leerstand)
6	Nebengebäude		ca. 24 m ²	Freisitz / Party (Leerstand)

Das Baujahr des **ehemaligen Wohn- und Geschäftshauses** ist unbekannt und wird mit ca. **1926** geschätzt bzw. angenommen. Es stellt sich als teilunterkellertes Massivbau mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss dar. Das Gebäude weist einen **überwiegend einfachen bis partiell mittleren Ausstattungsstandard** sowie einen dem Alter und dem Zeitpunkt der Modernisierungen entsprechenden **befriedigenden bis mangelhaften Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es sind umfangreiche Instandhaltungsrückstände und Schäden vorhanden. Es wird aufgrund des Baujahres und der geringfügig durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen von einem **befriedigenden bis schlechten Energieverbrauchskennwert** ausgegangen.

Das ehem. Wohn- und Geschäftshaus befindet sich traufständig auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Unmittelbar hinter dem ehem. Wohn- und Geschäftshaus schließt sich ein eingeschossiger Anbau (ehem. Schlachtbereich) an, der wiederum an ein **Hofgebäude** mit einer **Wohnung im Dachgeschoss** anschließt. Rechtwinklig zum Hofgebäude befindet sich eine Garage und ein Sanitärgebäude. Diese baulichen Anlagen umgeben den befestigten Hofbereich. Die Zufahrt zur Garage weist eine Überdachung auf. Rückwärtig schließt sich an den Garagen-/Sanitärgebäudekomplex ein untergeordnetes Nebengebäude an, an das sich der Garten mit Swimmingpool anschließt.

Lage

Das Grundstück befindet sich zentral gelegen in **Holzweißig** – unmittelbar an der durch den Ort verlaufenden Hauptverkehrsstraße, die zum einen in ca. 1,4 km Entfernung in die Bundesstraße B184 / B100 einmündet und zum anderen in ca. 350 m Entfernung in einer Wald- und Seenlandschaft endet. Von der „Straße des Friedens“ sind aufgrund der überwiegenden Anliegernutzung, aber auch aufgrund der Kopfsteinpflasterbefestigung entsprechende Immissionen zu vernehmen. Zudem befindet sich das Grundstück im Kreuzungsbereich „Straße des Friedens“ / „Petersrodaer Straße“. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 100 m Entfernung zum Grundstück. Die Wohnlage wird als **einfache bis mittlere / durchschnittliche Wohnlage** eingeschätzt.

Angaben beruhen auf Auszügen des Gutachtens eines Sachverständigen



ehem. Wohn- und
Geschäftshaus
(Straßenansicht)



ehem. Wohn- und
Geschäftshaus
(Hofansicht)



rückwärtiger
Gartenbereich und
Nebengebäude