

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 09 K 30/22
für das Objekt in 06800 Raguhn-Jeßnitz OT Jeßnitz, Hauptstraße 48



Angaben zum Objekt:

- Grundbuch von Jeßnitz, Blatt 808, lfd. Nr. 2
- Gemarkung Jeßnitz, Flur 3, Flurstück 714

Grundstücksgröße:

355 m²

Lage:

- im Osten des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, rd. 20 km südlich vom Oberzentrum Dessau-Roßlau,
- das Objekt befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Jeßnitz, direkt an der Hauptortsdurchfahrtsstraße (Landesstraße L 138),
- in einem Mischgebiet und in einem Sanierungsgebiet,
- mittlere Lage mit durchschnittlicher Infrastruktur und überwiegend geschlossener Bebauung,
- Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden,
- im Ortsteil sind Kindertagesstätten und eine Grundschulen vorhanden, in der Einheitsgemeinde gibt es eine Sekundarschule und das nächste Gymnasium befindet sich in Bitterfeld-Wolfen OT Wolfen

Verkehrsanbindung:

- insgesamt normale Verkehrsanbindung,
- Jeßnitz wird über die Landesstraße L 138 erschlossen,
- nächste Bundesstraße B 184 rd. 2 km entfernt,
- nächster Autobahnanschluss: A 14 ca. 10 km entfernt (Anschlussstelle Dessau-Süd oder Wolfen),
- Bahnanschluss im Ort vorhanden und ca. 2 km entfernt,
- öffentliche Verkehrsmittel: Bus wenige Gehminuten entfernt

Erschließung:

- Elektroenergie- und Wasseranschluss sind vorhanden, wegen des Leerstandes jedoch abgemeldet und Zähler teilweise ausgebaut,
- Abwasserentsorgung über Klärgrube, die vermutlich an den Kanal der Hintergasse angeschlossen ist,
- Zugang zum Wohn- und Geschäftshaus von der Hauptstraße aus,
- Zufahrtsmöglichkeit von der Hintergasse aus vorhanden,
- Hauptstraße neu ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beidseitige Gehwege mit Betonsteinpflaster befestigt,
- Hintergasse mit Kopfsteinpflaster und einseitigem Gehweg

Bebauung:

- um 1870 errichtetes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit hofseitigen Anbauten sowie diverse Nebengebäude,
- Wohn- und Geschäftshaus teilweise unterkellert, DG nicht ausgebaut,
- EG links ehem. Ladengeschäft (ca. 64 m²); Leerstand,
- übriger Teil des Haupthauses im EG und OG inkl. Anbauten bisher Nutzung zu Wohnzwecken durch Eigentümer – Wohnbereich umfasst rd. 147 m² verteilt auf 4 Zimmer, Küche, Bad und Flure; Leerstand seit ca. 2 Jahren,
- Nebengebäude zum Teil in einem schlechten baulichen Zustand

Ausstattung:

- Wohn- und Geschäftshaus: Fachwerkkonstruktion mit Satteldach und Ziegeleindeckung, Anbauten mit Pultdächern,
- Fassade verputzt und straßenseitig mit Farbanstrich,
- Eingangstüren Wohnbereich aus Holz (aus dem Baujahr),
- Eingangstür des Laden als Metallrahmentür mit Glaseinsätzen,
- Fenster unterschiedlichen Alters überwiegend aus Kunststoff,
- Eingangs- und Kellertreppe: massiv, Geschosstreppen aus Holz,
- Wände mit Putz oder Tapeten, zum Teil Rohbauzustand,
- Holzbalkendecken mit Tapeten oder Farbanstrich,
- Fußböden mit Fliesen, Laminat oder PVC-Belag, teilweise ohne,
- Bad des Wohnbereichs mit Dusche, WC und Waschbecken, weiteres geplantes Bad im Rohbau, Laden ohne Sanitäranlagen,
- Wohnbereich mit Öl-Zentralheizung; Wärmeabgabe über Kompaktheizkörper, Warmwasser über Elektroboiler,
- Laden mit Nachtspeicherofen,
- insgesamt einfacher Ausstattungsstandard

Zustand des Gebäudes:

Das Wohnhaus befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, soweit ersichtlich, in einem eher mäßigen baulichen Zustand und teilweise im Rohbauzustand. Es besteht Sanierungs-, Modernisierungs- und Renovierungsbedarf. Zum Teil sind erhebliche Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung war das Objekt unbewohnt. Mietverträge bestehen nicht.

**Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag:**

30. August 2023

Verkehrswert:

45.000,- €



Ansicht des Seitenflügels vom Hof aus



Ansicht des Bewertungsobjektes von der
Hintergasse aus