

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 13 K 04/24

für das Objekt in 39418 Staßfurt, Dr.–Frank–Straße 29



**Angaben zum
Objekt:**

- Grundbuch von Staßfurt, Blatt 771, lfd. Nr. 2,
- Gemarkung Atzendorf, Flur 12, Flurstück 216

Grundstücksgröße: 622 m²

Lage:

- im dörflichen Ortsteil Atzendorf des Mittelzentrum Staßfurt, im Salzlandkreis, ca. 10 km von Staßfurt und 20 km von der Kreisstadt Bernburg (Saale) entfernt,
- Lage in einem Mischgebiet im Süden von Atzendorf,
- normale bis mäßige Infrastruktur und durchschnittliches Wohnumfeld,
- überwiegend offene Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern
- Einkaufsmöglichkeiten im Ortsteil in eingeschränktem Umfang vorhanden,
- Kindergarten ist im Ortsteil vorhanden, eine Grundschule befindet sich in Förderstedt und eine Sekundarschule sowie ein Gymnasium sind in Staßfurt vorhanden

Verkehrsanbindung:

- insgesamt normale Verkehrsanbindung,
- Atzendorf liegt an der Landesstraße L 50 (ehemals B 71),
- nächste Autobahn: A 14, ca. 8 km entfernt (Anschlussstelle Calbe),
- nächster Bahnanschluss ist in Förderstedt (4 km) vorhanden,
- öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in wenigen Minuten erreichbar

Erschließung:

- Zugang und Zufahrt sind von 2 Seiten von öffentlicher Straße vorhanden,
- Elektroenergie-, Wasser-, Abwasser- und Telefonanschluss sind vermutlich im Bereich des Wohnhauses vorhanden aber möglicherweise abgemeldet

Bebauung:

- das Grundstück ist mit einem Reihemittelhaus inkl. Anbau und Nebengebäuden bebaut,
- Baujahr nicht bekannt, vermutlich um 1900,
- das Wohnhaus ist zweigeschossig, vermutlich nicht unterkellert und das Dachgeschoss augenscheinlich nicht zu Wohnzwecken ausgebaut, der Anbau ist eingeschossig mit Satteldach,
- Raumaufteilung nicht bekannt; Wohnfläche ca. 160 m²,
- ein Nebengebäude ist bereits teilweise eingebrochen

Ausstattung:

- Fassade verputzt,
- Satteldach mit Ziegeleindeckung,
- Durchfahrt im Erdgeschoss,
- Haustür aus Kunststoff mit Glaseinsätzen,
- straßenseitig Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung,

Das zu bewertende Grundstück war nicht zugänglich und das aufstehende Gebäude konnten nur von der Straße aus besichtigt werden. Bauweise, Ausbaugrad, Ausstattung und Zustand des Wohnhauses sind nur insoweit bekannt, wie von außen ersichtlich war.

Zustand des Objektes:

Auf Grund des äußeren Eindrucks wird davon ausgegangen, dass sich das Wohnhaus in einem befriedigenden baulichen Zustand befindet. Es besteht teilweise Reparaturstau.

Nutzung:

Zum Wertermittlungstichtag war das Objekt augenscheinlich unbewohnt. Mietverträge bestehen vermutlich nicht.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

26. August 2024

Verkehrswert:

69.000,- €



Ansicht des Wohnhauses von der Wilhelmstraße aus



Ansicht des Bewertungsobjektes von der Grabenstraße aus – Grundstücksgrenze verläuft entlang der Mauer; Zufahrt über Wegerecht gesichert