

Kurzbeschreibung

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Dreifamilienhaus mit Anbau, ehemaliger Scheune und Garage
bebaute Grundstücke
in 39365 Wefensleben, Ummendorfer Straße 2**



Grundbuchangaben: A

Grundbuch von Wefensleben, Blatt 706, lfd. Nr. 3

Katasterangaben:

Gemarkung Wefensleben, Flur 4, Flurstück 983 (1579 m²)

Grundbuchangaben: B

Grundbuch von Wefensleben, Blatt 706, lfd. Nr. 4

Katasterangaben:

Gemarkung Wefensleben, Flur 4, Flurstück 986 (56 m²)

Aktenzeichen

15K 13/2023

Objekttyp

Grundstück A, bebaut mit Dreifamilienhaus mit Anbau, ehemaliger Scheune und Garage

Grundstück B, Wasserlauf

Verkehrswert

Grundstück A. 55.300,00 €

Grundstück B, 56,00 €

Gesamt: **54.000,00 €**

Wertermittlungsstichtag/
Tag der Ortsbesichtigung

10.07.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objektbilder Grundstück A



Objektbilder Grundstück B



Der Sach- und der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Grundstück A	48.400,00 €	49.700,00 €
	5.600,00 €	5.600,00 €
Summe	54.000,00 €	55.300,00 €

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert
Grundstück B	56,00 €

Gesamt	rd. 55.400,00 €
--------	-----------------

Objektangaben

Ort	Verbandsgemeinde Obere Aller (ca. 14250 Einwohner); Ortsteil Wefensleben (ca. 1600 Einwohner)
Gestalt und Form	unregelmäßige Grundstücksform
Entwicklungszustand	baureifes Land
Umfang der Besichtigung	Das Wohnhaus konnte vollständig besichtigt werden. Die Scheune 1 konnten nur im unteren Bereich besichtigt werden da nach Auskunft des Bewohners der obere Bereich nicht mehr tragfähig ist.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, I-II geschossige Bauweise
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p data-bbox="635 349 1094 416"><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marienborn (ca. 6 km entfernt)</p> <p data-bbox="635 461 1086 528"><u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 47 km entfernt)</p> <p data-bbox="635 573 946 640"><u>Bundesstraßen:</u> B1 (ca. 5 km entfernt)</p> <p data-bbox="635 685 1417 752"><u>Autobahnzufahrt:</u> A2 Anschlussstelle Alleringersleben (ca. 4 km entfernt)</p> <p data-bbox="635 797 1094 864"><u>Bahnhof:</u> Wefensleben (ca. 1 km entfernt)</p> <p data-bbox="635 909 1126 1003"><u>Flughafen:</u> Hannover (ca. 110 km entfernt) Leipzig/Halle (ca. 110 km entfernt)</p>
innerörtliche Lage:	<p data-bbox="635 1048 1473 1301">Ortsrand; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6 km einfache Wohnlage; einfache Geschäftslage</p>
Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	<p data-bbox="635 1361 1473 2018">Wefensleben liegt am Fluss Aller, in der Niederung zwischen den Ausläufern des Lappwaldes und dem Osterberg (166 m). Im Westen grenzt ein 24 ha großes Mischwaldstück mit dem Namen „Trenckmann’s Busch“ bzw. „Zechenholz“ an den Ort und seine Umgebung ist landwirtschaftlich geprägt. Der Grundstücksmarkt ist verhalten. In der Vergangenheit waren ein Verkauf oder eine Vermietung auf Grund der schlechten Infrastruktur, nur schwer zu erreichen. Aber auf Grundlage der stetig steigenden Nachfrage auch im ländlichen Bereich und des Fehlens von geeigneten Objekten, dürfte ein Verkauf oder eine Vermietung des Objekts, trotz der nicht so guten Infrastruktur und des schlechten Zustands des Objekts unproblematisch sein. Der Kreis der Interessenten für eine Immobilie in dieser Lage, können ggf. Käufer die bereit sind ein hohes Maß an Eigenleistungen zu erbringen, aus dem nahe gelegenen Umfeld kommen.</p>

Derzeitige Nutzung und
Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 4 Stellplätze und Garagenplätze.

Das Objekt ist im OG bewohnt, ein Mietvertrag liegt nicht vor. Nach Auskunft des Betreuers der Eigentümerin wird durch die Bewohner kein Miete gezahlt. Das Grundstück und die Gebäude sind nicht versichert.