

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 13 K 01/25

für das Objekt in 06449 Aschersleben OT Freckleben, An der Dorfstraße 1



Angaben zum Objekt:

- Grundbuch von Freckleben, Blatt 690, lfd. Nr. 1,
- Gemarkung Freckleben, Flur 4, Flurstück 457

Grundstücksgröße:

1.111 m²

Lage:

- im OT Freckleben des Mittelzentrums Aschersleben, im Salzlandkreis,
- im Ortsteil Drophendorf des Mittelzentrums Aschersleben, im Salzlandkreis,
- 11 km entfernt von Aschersleben und 23 km von Bernburg (Saale),
- Dorflage, einfache Wohnlage,
- mäßige Infrastruktur und befriedigendes Wohnumfeld,
- Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise,
- öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in wenigen Minuten erreichbar,
- Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortsteil nicht vorhanden, nächster Supermarkt in Aschersleben,
- Kindertagesstätte im Ort vorhanden, Grundschule im 5 km entfernten Mehringen, Sekundarschule und Gymnasium befindet sich in Aschersleben

Verkehrsanbindung:

- insgesamt mäßige bis normale Verkehrsanbindung,
- Freckleben wird über die Kreisstraße K 1330 erschlossen,
- nächste Bundesstraßen B 185 und B 180 ca. 5 km entfernt,
- nächster Autobahnanschluss: A 14, ca. 14 km entfernt,
- Bahnanschluss ist im Ortsteil vorhanden,
- Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel (Bus) im Ortsteil vorhanden

Erschließung:

- Zugang von öffentlicher Straße vorhanden, keine Zufahrtsmöglichkeit
- Elektroenergie-, Wasser-, Abwasser-, Gas- und Telefonanschluss sind vorhanden

- Bebauung:**
- das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude bebaut,
 - Baujahr nicht bekannt, vermutlich um 1900
 - das Wohnhaus ist zweigeschossig, teilweise unterkellert und das Dachgeschoss augenscheinlich nicht zu Wohnzwecken ausgebaut,
 - Wohnfläche ca. 118 m² verteilt auf 3 Zimmer, Küche, Bad und Flure

- Ausstattung:**
- Wohnhaus in Massivbauweise errichtet, Fassade verputzt,
 - Krüppelwalmdach mit Ziegeleindeckung,
 - überwiegend Holzverbundfenster mit Rollläden,
 - Haustür aus Holz mit Glaseinsätzen, Innentüren als Holz, teilweise mit Glaseinsatz,
 - Geschosstreppe: ¼-gewendelte Holztreppe,
 - Elektrik teilweise erneuert, überwiegend einfache Ausstattung,
 - Bad im Obergeschoss mit Dusche, WC, Waschbecken und WM-Anschluss; zusätzliches WC im Erdgeschoss war nicht zugänglich,
 - Gas-Zentralheizung, Wärmeabgabe über Kompaktheizkörper, Warmwasser über Heizung,
 - Wände überwiegend mit Tapeten, Decken überwiegend mit Styroporplatten und Fußböden mit Dielung, Fliesen, Laminat oder Teppichboden

Zustand des Objektes:

Das Wohnhaus befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, soweit ersichtlich, in einem stark vernachlässigten und teilweise vermüllten Zustand. Die Ausstattung entspricht überwiegend einem einfachen Ausstattungsstandard. Es besteht Reparaturstau und im gesamten Wohnhaus Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

Nutzung: Zum Wertermittlungsstichtag war das Objekt unbewohnt.

Mietverträge bestehen nicht.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 19. Juni 2025

Verkehrswert: **41.000,– €**



Ansicht des Wohnhauses von der Straße aus



Rückwärtige Ansicht des Wohnhauses