

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 13 K 02/25

für das Objekt in 06449 Aschersleben OT Mehringen, Kreisstraße 31



Angaben zum Objekt:

- Grundbuch von Mehringen, Blatt 1368, lfd. Nr. 1 und 2,
- Gemarkung Mehringen, Flur 5, Flurstücke 385 und 386

Grundstücksgröße:

des Gesamtgrundstücks 1.870 m²

Lage:

- Ortsteil der Stadt Aschersleben im Südwesten des Salzlandkreises,
- das Objekt befindet sich im Ortszentrum an der Hauptortsdurchfahrtstraße,
- einfache bis mittlere Wohnlage mit durchschnittlicher Infrastruktur und normaler Verkehrsanbindung,
- Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden,
- Kindertagesstätte und Grundschule sind im Ort vorhanden, Sekundarschule und Gymnasium in Aschersleben

Verkehrsanbindung:

- Mehringen wird über die Landesstraßen L 85 erschlossen,
- die nächst gelegene Bundesstraße B 180 verläuft ist 5 km westlich,
- die Autobahn A 36 ist rd. 9 km entfernt,
- Bahnanschluss in Mehringen vorhanden,
- öffentliche Verkehrsmittel: Bus wenige Gehminuten entfernt

Erschließung:

- Zugang zum Grundstück und zum aufstehenden Gebäude über das Nachbarflurstück 439 vorhanden,
- Straße im Bereich des Bewertungsobjektes ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert und Gehwege mit Betonsteinpflaster befestigt oder asphaltiert,
- auf Grund des langen Leerstandes sind ehemals vorhandene Anschlüsse vermutlich abgemeldet und die Zähler ausgebaut,
- bei einer Sanierung des Objektes muss davon ausgegangen werden, dass sämtliche Hausanschlüsse erneuert werden müssen

Bebauung:

- das Gesamtgrundstück ist mit einem ehemaligen Landgasthof bebaut, bestehend aus Hauptgebäude, Seitenflügel und 2 Anbauten,
- Baujahr: 1914, Anfang 1990er Jahre wurde mit dem Umbau und der Modernisierung begonnen, aber nie fertiggestellt,
- das Gebäude ist überwiegend zweigeschossig, die Anbauten eingeschossig; das Hauptgebäude ist teilweise unterkellert; Dachgeschoss bisher nicht ausgebaut,
- mögliche Wohn- und Nutzfläche ca. 414 m²

Ausstattung:

- Massivbauweise, Fassade überwiegend verputzt,
- Dächer überwiegend mit Ziegeleindeckung, Flachdach mit Bitumenbahnen,
- Kunststofffenster, 2-fach verglast im Erdgeschoss teilweise Rollläden; Haustüren aus Kunststoff mit Glaseisätzen,
- Fußböden im EG überwiegend gefliest,
- im Gebäude überwiegend Rohbauzustand; teilweise Feuchtigkeitsschäden durch zeitweise undichtes Dach

Zustand der Gebäude:

Das vorhandene Gebäude befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem eher schlechten baulichen Zustand und ist im vorgefundenen Zustand nicht nutzbar oder vermietbar.

Auf Grund des langen Leerstandes und der vermutlich über einen längeren Zeitraum eindringenden Feuchtigkeit durch das zeitweise undichte Dach, wird dringend geraten, einen Statiker sowie einen Bauschadensgutachter hinzuzuziehen, um zu klären, inwieweit eine Nutzung der vorhandenen Bausubstanz weiterhin möglich ist.

Zur Herstellung einer funktionsgerechten Nutzung des Objektes sind erhebliche Arbeiten und umfangreiche Aufwendungen erforderlich.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

13. September 2022

Verkehrswert

(unbelastet):

1,- €



Teilersicht des Gebäudes aus Richtung Westen



Ansicht im OG des Gebäudes