

Exposé zum Verkehrswertgutachten 13 K 26/23



Verkehrswert (Marktwert) für das mit einer Doppelhaushälfte und mit einem Nebengebäude bebaute Grundstück, mit Hof und Garten, in 39435 Egel, Mühlenbreite 15, Grundbuch von Egel, Blatt 3957, lfd. Nr. 1 des BV, Gemarkung Egel, Flur 22, Flurstück 255/49, „Wohnbaufläche“, Größe 987 m². Abstandsflächenbaulast des Nachbarn Haus-Nr. 17 (Garage und Carport befinden sich an der Grenze zum Hof und tlw. zum Garten).

Überörtliche Lage: Land Sachsen-Anhalt, Salzlandkreis, Verbandsgemeinde Egelner Mulde, Stadt Egel, ca. 3.195 Einwohner, Lage im nördlichen Harzvorland in der Magdeburger Börde, ländliches Umfeld. Bis nach Staßfurt sind es ca. 17 km, nach Aschersleben 22 km. Knotenpunkt der Bundesstraßen B 81 und B 180, Lage ca. 20 km südwestlich von Magdeburg (Landeshauptstadt), B 81 von Magdeburg nach Halberstadt, Richtung Harz. Bis nach Halberstadt sind es ca. 30 km. Bis zur Autobahn 36, Auffahrt Heimburg, sind es ca. 43 km (Richtung Goslar). Bis nach Wernigerode sind es ca. 55 km.

Innerörtliche Lage: Die Doppelhaushälfte befindet sich in der südlichen Randlage zum Stadtzentrum (Luftlinie ca. 600 m). Das Wohngebiet ist in der Straße überwiegend mit sanierten Doppelhaushälften aus den Baujahren, geschätzt 1929 – 1947, bebaut. Die Wohngebietsstraße ist mit den Gehwegen, von vor 1990, tlw. sanierungsbedürftig. Öffentliche Einrichtungen sind in der Kleinstadt Egel vorhanden: Alle Schulformen, Sporthalle, Ärztehaus, Apotheke, Kinderbetreuung, Alten- und Pflegeheim, Banken, Sportzentrum mit Freibad, zwei Supermärkte.

Grundstücksbeschreibung: Das 987 m² große Grundstück ist mit der Doppelhaushälfte, mit einer Wohnfläche von ca. 100 m², bebaut. Das Grundstück verfügt über einen mit Verbundpflastersteinen neu gepflasterten Hof, auf welchem sich ein zweigeschossiger Stall, mit einem kleinen Anbau (in Grenzbebauung), und eine überdachte Terrasse befinden. Der Garten ist gestaltet und gepflegt. Es sind ein Teich, Rasen, Beleuchtung, Obstbäume und weitere Bepflanzung vorhanden. Das Grundstück ist durch die Grenzbebauungen und Zäune eingefriedet. Der Hof verfügt über ein neues Tor mit Tür. Der Vorgarten hat eine Ligusterhecke. Die Einfahrt ist mit dem schmiedeeisernen Tor und Tür, sowie mit gemauerten Pfeilern, erneuerungs- bzw. sanierungsbedürftig.

Gebäudebeschreibung: Das ca. 1947 gebaute Haus wurde mit dem Erwerb 2007 umfassend saniert und umgebaut. Es ist ein Eingangsvorbau (ca. 2,60 m x 8,40 m) mit überdachter Außentreppe und Kellereingangstreppe vorhanden. Der Keller verfügt über 4 Keller. Hier befindet sich die Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher. Allerdings ist der Keller feucht, Nässeschäden sind vorhanden. Im Erdgeschoss befinden sich ein Raum im Eingangsvorbau, der Treppenflur, 1 Bad, ein großes Wohnzimmer und die Küche. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Es ist ein zusätzlicher WC-Raum vorhanden. Durch die Gaube zum Hof hat das Schlafzimmer einen vorteilhaften Grundriss. Die Dachspitze ist durch eine Einschubleiter in der Decke zu erreichen. Das sanierte Dach hat Altschäden durch Schädlingsbefall im Holztragwerk. Eine nähere Untersuchung wird empfohlen. Die Fassade hat ein Wärmedämmverbundsystem.

Gläubiger: DKB Deutsche Kreditbank AG, Kredit Consult, Postfach 11 01 42, 10831 Berlin.

Verkehrswert: 150.000,00 €, ca. 1.500 EURO/m² Wohnfläche

Bodenrichtwertniveau per 01.01.2024: 30,00 €/m² BWA.

- Darunter Bodenwert der Wohnbaufläche : 418 m² x 30 €/m² = 12.540 €,
- Darunter Bodenwert der Grünanlage (Garten): 569 m² x 5 €/m² = 2.845 €,

Bodenwert insgesamt 15.385 €. Zum Wertermittlungstichtag: 30.08.2024