

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 13 K 02/21 und 13 K 05/21

für das Objekt in 06467 Seeland OT Hoym, Fortunaplatz 2



Angaben zum Objekt:

- Grundbuch von Hoym, Blatt 2746, lfd. Nr. 1 und 2,
- Gemarkung Hoym, Flur 5, Flurstücke 454 und 455

Grundstücksgröße:

des Gesamtgrundstücks 751 m²

Lage:

- Ortsteil der Stadt Seeland im Westen des Salzlandkreises,
- das Objekt befindet sich im Ortszentrum am Fortunaplatz,
- mittlere Wohnlage mit durchschnittlicher Infrastruktur und normaler bis guter Verkehrsanbindung,
- Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden,
- Kindertagesstätte und Grundschule sind im Ort vorhanden, Sekundarschule in Nachterstedt und Gymnasium in Aschersleben

Verkehrsanbindung:

- Hoym wird über die Landesstraßen L 75 und L 85 erschlossen,
- die Autobahn A 36 verläuft rd. 2,5 km nordöstlich von Hoym,
- der nächste Bahnanschluss in 3 km Entfernung,
- öffentliche Verkehrsmittel: Bus wenige Gehminuten entfernt

Erschließung:

- Zugänge zum Grundstück und zum Wohn- und Geschäftshaus sind vom Fortunaplatz aus vorhanden,
- Straße im Bereich des Bewertungsobjektes ausgebaut, Fahrbahn und Gehwege mit Natursteinpflaster befestigt,
- 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 Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches aus mehreren Gebäudeteilen besteht,
- es handelt sich um ein Baudenkmal,
- Baujahr: Gebäudeteil mit Durchfahrt ca. Anfang 18. Jahrhundert, linker Gebäudeteil 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, Anbauten möglicherweise später,
- ab Baujahr bis Anfang der 1990er Jahre als Apotheke und zu Wohnzwecken genutzt,
- das Gebäude ist überwiegend zweigeschossig, die Anbauten eingeschossig; das Gebäude ist teilweise unterkellert und das Dachgeschoss vermutlich nicht zu Wohnzwecken ausgebaut,
- Raumaufteilung im EG der ehemaligen Nutzung entsprechend, im OG nicht bekannt; Wohn- und Nutzfläche ca. 288 m²

Ausstattung:

- Fassade überwiegend verputzt,
- Satteldächer mit Ziegeleindeckung, Flachdächer mit Bitumenbahnen,
- Haustüren, Tor aus Holz sofern vorhanden,
- überwiegend einfache Holzfenster sofern vorhanden, im EG mit Schutzgitter

Das aufstehende Gebäude war nicht zugänglich und konnte nur von außen besichtigt werden. Bauweise, Ausbaugrad, Ausstattung und Zustand des Wohn- und Geschäftshauses sind nur insoweit bekannt, wie von außen ersichtlich war.

Zustand der Gebäude:

Das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem schlechten baulichen Zustand und ist soweit ersichtlich, im vorgefundenen Zustand nicht bewohn- bzw. vermietbar. Die derzeitige Ausstattung, sofern vorhanden, entspricht vermutlich einem einfachen Ausstattungsstandard.

Zur Herstellung einer funktionsgerechten Nutzung des Objektes sind erhebliche Arbeiten und umfangreiche Aufwendungen erforderlich. Unter Zugrundelegung der Lagemerkmale und einem unterstellten, mittleren Ausstattungsstandard kann nach Fertigstellung ein mittlerer Wohnwert erreicht werden.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

23. September 2021

Verkehrswert

(unbelastet):

1,- €



Rückwärtige Teilansicht des Wohn- und Geschäftshauses



Ansicht des Fortunaplatzes im Bereich des Bewertungsobjektes