

Volker Böswetter  
Dipl.-Bauingenieur (FH)  
Mitglied des Verbandes der Bausachverständigen des Landes Sachsen-Anhalt e.V., Sitz Magdeburg  
Wiesenstraße 23 D-38871 Ilsenburg/Harz  
Tel. 039452/80102 Fax. 039452/809600



## Kurzexpose'

Geschäftsnummer: 15 K 15/2025  
Gemarkung Ovelgünne, Flur 4, Flurstücke 58 und 314/60

### **Wohnhaus**

Freistehendes Wohnhaus auf dem Flurstück 58, unterkellert, zweigeschossig mit tlw. ausgebautem Dachgeschoss. Baujahr 1938, Massivbauweise ausgelegt für zwei Wohneinheiten aber ohne Abgeschlossenheit und derzeit im Leerstand.

Wohnfläche im Erdgeschoss 87 m<sup>2</sup>

Wohnfläche im Obergeschoss 88 m<sup>2</sup>

tlw. Wohnfläche im Dachgeschoss 42 m<sup>2</sup>

Für das Wohnhaus ist nur ein Bad im Erdgeschoss vorhanden.

Werterhaltungsmaßnahmen am Gebäude erfolgten in den 90 iger Jahren des letzten Jahrhunderts. Versorgungsträger wie Wasser, Abwasser Elektro, Telefon sowie eine Brunnenanlage für Brauchwasser sind vorhanden. Die Wärmeversorgung erfolgt über die Warmwasserzentralheizung auf Erdölbasis sowie in der Wohneinheit im Erdgeschoss ein Kachelofen für feste Brennstoffe.

### **Nebengebäude**

Freistehendes Nebengebäude auf dem Flurstück 314/60 nicht unterkellert, eingeschossig, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Baujahr 1938, Massivbauweise, als ehemalige Stallanlage umgebaut zu zwei separaten Garagen und drei unterschiedlichen Abstellräumen, derzeit im Leerstand. Die Ausstattung als Nebengebäude im Erdgeschoss ist als Wirtschafts- und Lagergebäude ausreichend, nur im Dachgeschoss sind Werterhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Nutzfläche im Erdgeschoss 92 m<sup>2</sup>

Nutzfläche im Dachgeschoss 66 m<sup>2</sup> ohne Nutzung

PKW Stellplätze sind auf dem Gesamtgrundstück nicht vorhanden.

Beide Gebäude auf den unterschiedlichen nebeneinanderliegenden Flurstücken bilden eine wirtschaftliche Einheit, da das Nebengebäude auf dem Flurstück 314/60 nur über das Flurstück 58 begeh- und befahrbar ist. Desweiteren ist das Wohnhaus auf dem Flurstück 58 nur

über das Fremdfurstück 357 als Eigentum der Gemeinde Eilsleben von der Verkehrsfläche „Dorfstraße“ begeh- und befahrbar. Eine Derkmaleigenschaft gemäss der Onlinedarstellung des Denkmalinformationssystems Sachsen- Anhalt besteht für beide Gebäude nicht.

# 1 Fototeil

## 1.1 Ansichten des Wohnhauses auf dem Flurstück 58



Abbildung 1: Straßenansicht.



Abbildung 2: Blick vom Innenhof mit Hauszugang.



Abbildung 3: Heizraum mit Öltanks im KG.



Abbildung 4: Teilansicht der Wohnräume im EG.



Abbildung 5: Bad im EG.



Abbildung 6: Dachgeschoss mit Zugang zur Dachspitze.

## 1.2 Ansichten des Nebengebäudes auf dem Flurstück 314/60



Abbildung 7: Blick auf das hofseitige Nebengebäude.



Abbildung 8: Gartenansicht vom Nebengebäude.



