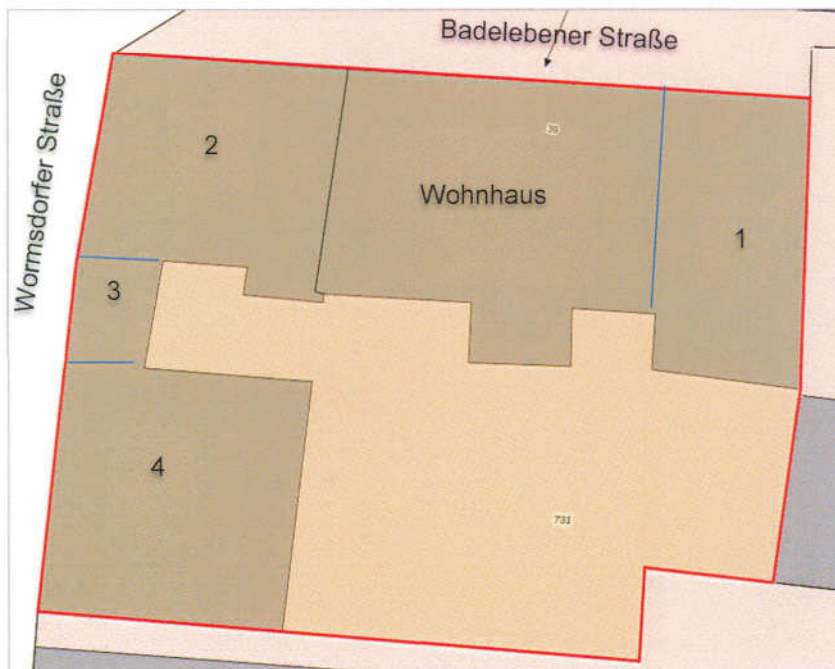


#### 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Auskünfte des Eigentümers sowie die vorliegenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie ggf. vorhandener technischer Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, die Funktionsfähigkeit wird unterstellt. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaut.



- 1 Werkstatt / Lager  
zweigeschossig
- 2 Scheune
- 3 überdachte Toreinfahrt
- 4 ehem. Stall / Nebengebäude / Abstell  
zweigeschossig  
zzgl. Dachgeschoss

Quelle: © LVermGeo LSA, Sachsen-Anhalt-Viewer;  
Zugriff am 28.04.2025



Grundstücksansicht Badelebener Straße



Grundstücksansicht Wormsdorfer Straße



## 4.1 Wohnhaus

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäude                                                               | zweigeschossiges, teilunterkellertes Einfamilienhaus, Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken ausgebaut; zweiseitig angebaut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                          |
| Baujahr                                                               | ca. 1850                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | gem. Angabe                                                                                                                                              |
| Modernisierungen<br>(wesentliche nach 1990 erfolgte Modernisierungen) | 1994                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Einbau einer Gaszentralheizung sowie von isolierverglasten Kunststofffenstern und Neueindeckung Dach, Modernisierung Bad im EG                           |
|                                                                       | 2020/22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kernsanierung von Küche und 3 Zimmern im OG, inkl. Erneuerung der elektr. sowie Wasser- und Abwasserleitungen; Einbau von 3 Holzfenstern im EG hofseitig |
| Konzeption                                                            | <p>Der Zugang zum Haus erfolgt straßenseitig über einen zentral gelegenen Flur, durch den rückwärtig der Hof erreichbar ist. Vom Flur gehen einerseits das Wohnzimmer und die Küche, über die das Bad und ein Abstellraum begehbar sind, ab. Andererseits erfolgt der Zugang zu einem nicht ausgebauten Raum, der ehemals der Schmiede zugeordnet wurde. Über eine schmale Treppe ist der Zugang zum Flur im Obergeschoss gegeben. Von diesem ist eine Ankleide mit sich anschließendem Schlafzimmer sowie ein weiteres hofseitig gelegenes Zimmer begehbar. Diese Räume wurden grundlegend saniert. Des Weiteren befinden sich hier zwei weitere unsanierte Räume (DDR-Standard) und ein zum Bad ausbaufähiger Raum im Rohbauzustand</p> <p>In der vorliegenden Wertermittlung wird die Wohnfläche mit rd. 173 m² berücksichtigt. Zur genauen Flächenaufstellung siehe die Ausführungen unter Tz. 4.4.</p> |                                                                                                                                                          |
| Energieeffizienz                                                      | Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es wird aufgrund des Gebäudealters und der Bauweise von einer unzureichenden Energieeffizienz ausgegangen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
| Barrierefreiheit                                                      | Das Objekt ist insgesamt nicht barrierefrei. Die Herstellung der vollständigen Barrierefreiheit ist nur unter signifikantem baulichem Aufwand realisierbar. Nach Einschätzung der Unterzeichnerin führt dies auf dem örtlichen Immobilienmarkt derzeit nicht zu Wertabschlägen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                          |
| <b>Gebäudekonstruktion</b>                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                          |
| Bauweise                                                              | Mauerwerks- und Fachwerkbauweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                          |
| Unterkellerung                                                        | teilweise unterkellert (ca. 40 %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                          |
| Fundament                                                             | mutmaßlich Streifenfundamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                          |



|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände, Fassade     | Mauerwerk oder Bruchstein, verputzt und gestrichen oder sichtbares Fachwerk                                                                                                                                                                                                     |
| Innenwände              | Mauerwerk, Fachwerk oder einfache Holzständerwände                                                                                                                                                                                                                              |
| Decken                  | über KG massiv, sonst mutmaßlich Holzbalken                                                                                                                                                                                                                                     |
| Dachform/Dacheindeckung | Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Dachsteinen; Regenrinnen und -fallrohre aus Zinkblech; keine Dämmung der Dachflächen der obersten Geschossdecke zum nicht ausgebauten Dachraum; Flachdach des Eingangsvorbaus hofseitig wahrscheinlich mit Bitumenbahneindeckung |
| Treppen                 | einfache und schmale, geradeläufige Treppenanlage aus Holz aus dem Baujahr in die oberen Geschosse                                                                                                                                                                              |

### Allgemeine technische Gebäudeausstattung

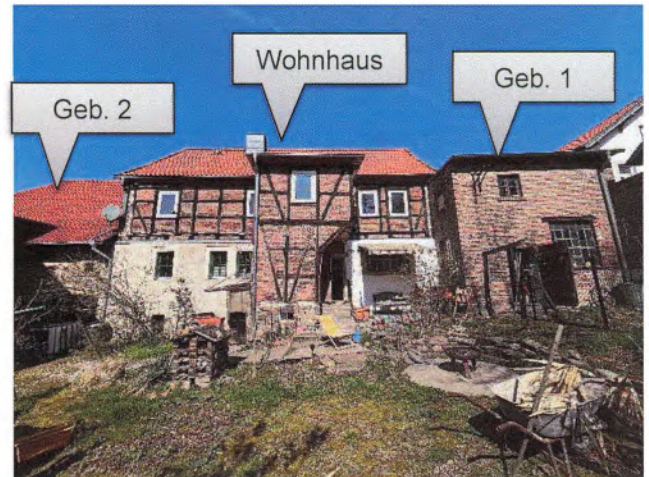
|                      |                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizung / Warmwasser | Gaszentralheizung mit Verteilung über Plattenheizkörper mit Regeltechnik; Warmwasserbereitung zentral über Heizungsanlage                                                                                     |
| Sanitäreinrichtungen | EG Bad mit Dusche, WC und Waschbecken<br>weiße Sanitärobjekte in einfacher Ausstattung und Qualität aus dem Jahr des Einbaus                                                                                  |
| Elektroinstallation  | einfache oder durchschnittliche Ausstattung und Qualität, jeweils aus dem Jahr des Einbaus; Schalter und Steckdosen in nicht ausreichender Anzahl und in DDR-Standard in den nicht sanierten Räumen vorhanden |

### Raumausstattungen und Ausbauzustand

|              |                                                                                                                                                          |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge  | Teppichboden, Dielen, Laminat, Fliesen, PVC oder Vinyl                                                                                                   |
| Wandbeläge   | Tapete oder Lehmputz mit Farbanstrich oder Bekleidung mit Holz, im Bad Fliesen raumhoch und in der Küche sichtbare Mauerwerksriemchen                    |
| Deckenbeläge | abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung, sichtbare Holzbalken, Bekleidung mit Paneel oder Holzplatten und Farbanstrich oder Putz mit Farbanstrich |
| Fenster      | isolierverglaste Fenster aus Kunststoff oder Holz; Fensterbänke innen Holz oder Werzalit, außen Aluminium oder Stein                                     |
| Türen        | Eingangstüren aus Holz mit Verglasung; Innentüren aus Holz oder Holzwerkstoffen, tlw. mit Verglasung; jeweils aus dem Baujahr oder in DDR-Standard       |

## 4.2 Nebengebäude

Wie der Darstellung unter Tz. 4.1 zu entnehmen ist, gibt es diverse Nebengebäude auf dem Grundstück.



### Gebäude Nr. 1

Das Gebäude (ehem. Schmiede) ist ein zweigeschossiger Mauerwerksbau, nicht unterkellert und hat ein Flachdach mit Bitumenbahneindeckung. Es ist von der Badelebener Straße durch ein Holztor befahrbar und hofseitig durch eine Holztüre begehbar. Das OG ist über eine einfache Holzterasse begehbar und kann zu Lagerzwecken genutzt werden. Ein Stromanschluss ist vorhanden. Die vorhandene Nutzfläche beträgt pro Geschoss ca. 44 m<sup>2</sup> zzgl. des sich im EG unmittelbar anschließenden, nicht ausgebauten Raum des Wohnhauses mit rd. 32 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand und ist nutzbar.



### Gebäude Nr. 2

ehemalige Scheune in massiver Bauart (Bruchstein), nicht unterkellert; Giebeldach mit Hartsteindeckung; das Baujahr wird gleich dem des Wohnhauses geschätzt; das Dach ist ein Walmdach mit Hartsteindeckung und Zwerchhaus. Der Zustand der baulichen Anlage kann insgesamt als befriedigend bezeichnet werden. Die Nutzbarkeit ist gegeben und erfolgt als Lager- und Abstellraum. Die Nutzfläche im EG beträgt ca. 70 m<sup>2</sup>.



#### Gebäude Nr. 3

Hierbei handelt es sich um eine überdachte Grundstückszufahrt, durch ein zweiteiliges Holzschiebetor von der Wormsdorfer Straße. Der Zustand von Tor und Dacheindeckung (Bitumenbahnen) ist gut. Eine Nutzung ist gegeben.

In der Wertermittlung wird die Überdachung als besonderes Bauteil von Gebäude 2 betrachtet.



#### Gebäude Nr. 4

Das Gebäude ist tlw. massiver Bauart mit Bruchsteinen und tlw. in Fachwerkbauweise, mutmaßlich zeitgleich mit Wohnhaus und Scheune errichtet. Das Dach ist ein Giebeldach mit Hartsteineindeckung. Der bauliche Zustand ist ausreichend bis mangelhaft. Tlw. brechen Mauerwerksausfachungen heraus und einige Fachwerkschwellen und -ständler müssen saniert werden. Eine Nutzung ist möglich. In Erd- und Obergeschoss stehen jeweils ca. 85 bis 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Das Gebäude konnte im OG nicht besichtigt werden, so dass weder über den Zustand noch über den Umstand, ob das OG zum Dach hin offen ist oder über eine Zwischendecke verfügt, eine Aussage getroffen werden kann.

### 4.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Abwasser, Gas, Telefon); Wege- und Hofbefestigungen (Betonsteinplatten, Kopfsteinpflaster); Einfriedungen (Mauer) und Toranlage, Gartenanlagen und Pflanzungen



Hofansichten