

**Kurzbeschreibung**  
für den  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Mehrfamilienhaus und mehreren ehemaligen Wirtschaftsgebäuden**  
**bebaute Grundstück**  
**in 39164 Bottmersdorf, Ernst-Thälmann-Platz 4**



Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bottmersdorf, Blatt 764, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Bottmersdorf, Flur 11, Flurstück 78 (1014 m <sup>2</sup> )
Aktenzeichen	15 K 28/23
Objekttyp	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren ehemaligen Wirtschaftsgebäuden
Verkehrswert	<b>55.000,- €</b>
Wertermittlungsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	22.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

**Objektbilder**



Objektangaben

Ort

Wanzleben -Börde (ca. 13800 Einwohner);  
Stadtteil Bottmersdorf (ca. 720 Einwohner)

Gestalt und Form  
Ermittelter Ertragswert

unregelmäßige Grundstücksform  
**55.000,- €**

Entwicklungszustand  
Umfang der Besichtigung

baureifes Land  
Grundstück und Gebäude konnten soweit zugänglich  
besichtigt werden. Der Keller konnte nicht besichtigt werden  
da zum Zeitpunkt der Besichtigung, Grundwasser ca. 60 cm  
hoch im Keller stand. Der Dachboden des Wohnhauses  
konnte nicht besichtigt werden, da die Decke im Bereich der  
Tür sich soweit gesenkt hat, das sich diese nicht öffnen ließ.  
Dachboden über der Garage nicht zugänglich.

Art der Bebauung und Nutzungen  
in der Straße und im Ortsteil

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
aufgelockerte, I-II geschossige Bauweise

überörtliche Anbindung  
Entfernungen:

/ Landeshauptstadt:  
Magdeburg (ca. 22 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 246a (ca. 4 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A 14 Anschlussstelle Magdeburg- Sudenburg (ca. 14 km  
entfernt)

Bahnhof:  
Blumenberg (ca. 2,5 km entfernt)

Flughafen:  
Flughafen Leipzig/Halle (ca. 119 km entfernt)

innerörtliche Lage:

Ortsteilkern;  
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,1 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4,5 km entfernt;  
Schulen und Ärzte ca. 4,5 km entfernt;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer  
Nähe;  
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4,5 km entfernt;  
einfache Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt  
geeignet;

Wirtschaftliche Gegebenheiten und  
Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarkt ist auf Grund der augenblicklichen  
Situation (hohe Zinsen und stetig steigende Baukosten)  
verhalten, der schlechten bauliche Zustands des Objekts  
und die Lage dürfte bei einem Verkauf problematisch sein.

Derzeitige Nutzung und  
Vermietungssituation

Der Kreis der Interessenten für eine Immobilie in dieser Lage, können ggf. Käufer sein die bereit sind, ein hohes Maß an Eigenleistungen zu erbringen oder bereit sind hohe Investitionen zu tätigen.

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze und Garagenplätze.  
Das Objekt ist eigengenutzt.