

Objekt: Stadtreihenhaus

Marktstraße 9  
06279 Schraplau



Gebäudeart	Stadtreihenhaus, zweigeschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG	Standort & Lage
Nebengebäude	Schuppenanbauten	Bundesland: Sachsen-Anhalt
Garagen / Stellplätze	ohne	Landkreis: Saalekreis
Baujahr	ca. 1938	Einwohner: ca. 1 100
Modernisierung	nach 1990, jedoch wirtschaftlich schon verbraucht	Die Stadt Schraplau liegt zwischen Halle (Saale) und Lutherstadt Eisleben und gehört zur Verbandsgemeinde Weida-Land. Die Kleinstadt gilt als ländliches Siedlungszentrum inmitten eines Agrargebietes. Durch den direkten Autobahnanschluss an die A 38 kann Schraplau eine sehr gute Infrastruktur vorweisen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen sind in der Stadt und Umgebung vorhanden.
Grundstücksgröße	213 m²	Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich direkt im Zentrum von Schraplau.
Flurstück	1006 der Flur 2	Städtische Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet.
BV-Nr.	1	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, tlw. gewerbliche Nutzungen; überwiegend zweigeschossige, geschlossene Bauweise.
Wohnfläche	ca. 179 m²	Ausstattung
Miet-/Pachtverhältnisse	Eigennutzung durch Schuldnerin nebst Mutter	<u>Konstruktionsart</u> : massive Bauweise
Nettokaltmieteinnahme	7 200 € p.a. (marktüblich)	<u>Fußböden</u> : Estrich, Holzdielen mit verschiedenen Belägen
Zubehör / Scheinbestandteile	---	<u>Außenverkleidung</u> : Putz tlw. mit Anstrich
Denkmalschutz	nein	<u>Treppen</u> : Stahltreppe als Außentreppe
Besonderheiten	Sanierungsgebiet	<u>Innenansichten</u> : einfache, mäßige Innenansichten
		<u>Fenster</u> : Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Außenjalousien
		<u>Türen</u> : Aluminiumeingangstür, einfache Futtertüren
		<u>Elektro</u> : Einfache, tlw. veraltete Ausstattung
		<u>Sanitär</u> : Einfache Ausstattungen
		<u>Belichtung</u> : gut
		<u>Heizung</u> : Ofen für feste Brennstoffe, Elektroradiatoren

**Verkehrswert (Marktwert):**  
**46 000 €**

➔ ca. 257 €/m² Wohnfläche

## Zustand/Allgemeinbeurteilung

Das Stadtreihenhaus befindet sich in einem mäßigen Allgemeinzustand. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau. Zu einfachen Wohnzwecken sofort nutzbar. Um die Immobilie nach heutigen, modernen Anforderungen nutzen zu können, sind erhebliche Investitionen erforderlich.