

2 Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften

2.1 Standort

Makrolage:	im mittleren Bereich des Bundeslandes Sachsen-Anhalt; nahe des geographischen Mittelpunkts LSA
	im südlichen Teil des Salzlandkreises an der Saale
	circa 19 km nördlich der Kreisstadt Bernburg
	circa 35 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg
Verkehrsanbindung:	über Landstraßen durch die Bundesstraßen 71 und 246a nächste Autobahnanschlussstelle zur A 14, Halle-Magdeburg: Auffahrt Calbe (Saale), circa 6 km Regionale und überregionale Bahn- und Busverbindungen Schifffahrtslinie auf der Saale Flughäfen: Halle-Leipzig, ca. 85 km; Berlin-Brandenburg, ca. 195 km
Ort:	Rolandstadt Calbe (Saale) als Grundzentrum bzw. Kleinstadt
Einwohnerzahl:	8.030 (Stand 31.12.2024)
Mikrolage:	mittlere Ortslage und westlicher Zentrumsrand, circa 5 Gehminuten zum Saaleufer
Straßenart:	Anliegerstraße
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle fußläufig in der Nähe erreichbar Bahnhöfe: Calbe (Saale) Ost circa 3,5 km oder Calbe (Saale) West circa 1,6 km entfernt
Versorgungsmöglichkeiten:	Discounter in circa 7 Gehminuten erreichbar
soziale Infrastruktur:	im Stadtgebiet: Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Einrichtungen zur medizinischen Versorgung/ Saale-Krankenhaus Calbe weitere Einrichtungen der medizinischen Versorgung in Schönebeck (Elbe) und Bernburg (Saale); jeweils circa 15 – 20 km entfernt
angrenzende Nutzung / Bebauung:	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser gemischt genutzte Objekte/ Wohnen und Dienstleistung
vorrangige Geschoßzahl der angrenzenden Bebauung:	2- bis 3-geschossig
Bebauungsdichte:	offene und geschlossene Bauweise
Parkmöglichkeiten:	auf dem Grundstück: vorhanden – Zufahrt ab Kanalgasse und Tuchmacherstraße möglich im Straßenzug: für den Anliegerverkehr ausreichend

Grünbereiche:	auf dem Grundstück: können geschaffen werden in der Umgebung: vorhanden
Immissionen:	wurden nicht genannt und durch die Sachverständige zum Ortstermin nicht festgestellt
Wohn-/ Geschäftslage:	mittel – in Bezug auf das stadträumliche Gebiet

2.2 Gestalt und Form⁴

Straßenfronten:	Kanalgasse: ca. 26 m Tuchmacherstraße: ca. 16 m
Grundstücksgröße:	467 m ²
Grundstücksform wirtschaftliche Einheit:	regelmäßig, Viereck und Zweifrontengrundstück im Straßeneck- bereich Kanalgasse/ Tuchmacherstraße

2.3 Beschaffenheit⁵

Höhenlage zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	einseitige Grenzbebauung durch Flurstück 10017 Überbauungen sind nicht feststellbar
Grenzfeststellung:	Ortsbesichtigung: keine Grenzmarkierungen in Form von Grenz- steinen oder Messpunkten erkennbar Die Lage der Bebauung stimmt mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen überein. Klarheit bzgl. exaktem Grenzverlauf: durch amtliche Vermessung
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Unterstellt wird normal tragfähiger Baugrund, unbelastet von Ablagerungen und schädlichen Umwelteinflüssen (Baugrundgutachten lag nicht vor). vermutlich kein erhöhter Grundwasserstand (ohne vertiefende Untersuchungen)
Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet:	nein
Altlasten:	kein Eintrag im Altlastenkataster

⁴ Siehe auch Liegenschaftskarte als Anlage zum Gutachten.

⁵ Im Sinne § 5 Nr.5 Immo WertV 2021.