

5 Grundstück

5.1 Beschreibung

Größe/Abmessung:	783 m ² ; 21 m (Straßenfront) x 37 m (Tiefe)
Zuschnitt, Ebenheit:	regelmäßig; nahezu eben
Baugrund:	lagetypisch normal
Grundwasser:	Auf Grund der vorliegenden Unterlagen und der vor Ort gewonnenen Eindrücke gibt es keine Hinweise auf eine Gefährdung durch Grundwasser.
Hochwasser:	Gemäß Onlinerecherche (Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Hochwassergefahrenkarte) liegt das Grundstück im Bereich eines hochwassergefährdeten Gebietes (Extremereignis - HQextrem / 200-jähriges Ereignis ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Die Hochwassergefahr wird als lagetypisch beurteilt und ist erfahrungsgemäß hinreichend im Bodenrichtwert berücksichtigt.
Lage, Zufahrt:	direkter Anschluss an öffentliche Straße, ortsüblich ausgebaut
Ver- und Entsorgung:	ortsüblich (Wasser, Kanal, Strom, Telefon)
Immission:	keine nennenswerten Beeinträchtigungen
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Bebauung:	Einfamilienhaus
Nutzung:	Wohnen

5.2 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das zu bewertende Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land erfasst.

6 Gebäude

6.1 Objektart

Hinweis:

Gemäß schriftlicher Auskunft (Quelle: Gemeinde Biederitz, Bau- & Ordnungsamt, Auskunft per E-Mail vom 28.07.2025) sind bis auf ein Genehmigungsschreiben aus dem Jahr 1973 keine weiteren Unterlagen bzw. Pläne vorhanden.

Die nachstehenden Angaben basieren auf den vor Ort gewonnen Eindrücken, resultierend aus der Außenbesichtigung.

Objektart:	freistehendes Einfamilienhaus
Bauweise:	Massivbauweise
Geschosse:	vermutlich vollständig unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach
Baujahr:	vermutlich 1975
Sanierung:	vermutlich teilsaniert/-modernisiert
Nutzung/Einheiten:	Annahme: 1 Wohneinheit

6.2 Baubeschreibung

Dach:	vermutlich Bitumenbahn
Fassade:	Putz, Farbbeschichtung
Fenster/Außentüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden; Holzaußentür mit Glasausschnitt
Geschosshöhe:	normal

Bezüglich der Haustechnik und des Innenausbaus können keine Angaben gemacht werden, da das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt wurde und auch keine diesbezüglich relevanten Unterlagen bzw. Informationen vorlagen.

Außenanlagen

befestigte Flächen, Grünflächen, Einfriedung; vermutlich kleines massives Nebengebäude (Grundfläche: ca. 26 m², Nutzung: vermutlich Abstellfläche, Zustand: nicht ersichtlich)

6.3 Grundrisse / Konzeption

Zu der Konzeption bzw. Grundrissgestaltung können keine Angaben gemacht werden, da keine Planunterlagen vorlagen. Für die Bewertung werden plausible Annahmen getroffen.

Es werden objektarttypische, funktionale Grundrisse unterstellt. Das EG ist vermutlich ausgebaut zu einer Wohnung. Im Kellergeschoss ist eine Garage integriert.

6.4 Ausstattung

Zu der Ausstattung können keine Angaben gemacht werden, da das Objekt nicht von innen besichtigt wurde. Für die Bewertung werden plausible Annahmen getroffen.

Es wird von einer objektart- und nutzungstypischen sowie insgesamt mittleren Ausstattung, bei einem der Nutzung entsprechend mittleren Umfang ausgegangen.

6.5 Energieeffizienz

keine Angaben, ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt

6.6 Zustand

Sanierungsmaßnahmen

Zu ggf. durchgeführten Sanierungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen lagen keine Angaben vor. Für die Bewertung wird von einem überwiegend teilsanierten, im Innenbereich tlw. modernisierten Zustand (i.W. Heizung, Bad) ausgegangen.

Bau- und Unterhaltungszustand

Zum Bau- und Unterhaltungszustand können keine Angaben gemacht werden, da das Objekt nicht von innen besichtigt wurde. Für die Bewertung wird von einem durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand ausgegangen.

Mängel / Schäden

Substanzgefährdende Mängel oder Schäden bzw. ein Reparaturstau waren von außen nicht ersichtlich.

6.7 Flächenangaben

Angaben zu Wohn-/Nutzflächen bzw. Grundrisse mit Flächenangaben lagen nicht vor. Eine genaue Ermittlung der Wohnflächen wurde nicht beauftragt und ist für die Ermittlung eines Marktwertes im Rahmen dieser Bewertung auch nicht notwendig.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Einfamilienhauses wurde über die Flurkarte bzw. das Geportal Sachsen-Anhalt (Online-Messfunktion) ermittelt.

Die Wohnfläche wurde über objektarttypische Ausbaufaktoren (Verhältnis von Wohnfläche zu BGF) überschlägig geschätzt. Hierbei werden in der einschlägigen Literatur Verhältniszahlen von 0,7 bis 0,8 angegeben. Aufgrund der Objektspezifik (Bauweise) wird der Wertermittlung ein Verhältnis von 0,8 zu Grunde gelegt. Diese überschlägige Ableitung der Wohnfläche ist im Rahmen der Wertermittlung insofern vertretbar, da die Ableitung des Sachwertes ausschließlich auf Basis der Bruttogrundfläche ermittelt wird und die Wohnfläche nur nachrichtlich aufgeführt und zur Ergebnisplausibilisierung herangezogen wird.

Für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wird ausdrücklich keine Haftung übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden. Bei der nachfolgenden Ermittlung der BGF wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt vollständig unterkellert ist.

Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 228 m ² (davon KG: rd. 114 m ² ; EG: rd. 114 m ²)
Wohnfläche (WF):	rd. 91 m ² (vermutlich nur EG ausgebaut: 114 m ² x 0,8 = 91,2 m ²)

6.8 Beurteilung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vermutlich ca. 1975 errichtetes freistehendes Einfamilienhaus.

Im Rahmen der Bewertung wird von einer funktionalen Konzeption und einem mittleren Ausstattungsstandard bei einem insgesamt durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand ohne substanzgefährdende Mängel oder Schäden bzw. Reparaturstau ausgegangen.