

ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Objekt handelt es sich um zwei Grundstücke (wirtschaftliche Einheit), welche mit einem freistehenden **Einfamilienhaus** sowie einer **Garage** bebaut sind.

Die Grundstücke befinden sich in südlicher Randlage von **Möser**, im Wohngebiet „Riebebergbreite“, welches nach 1990 entstanden ist. Möser ist eine Ortschaft mit ca. 2.736 Einwohnern (Stand: 1/2019) und wird durch die unmittelbare Nähe zur Kreisstadt Burg (Entfernung ca. 8 km) dem Regionstyp „Großstadtrandlage“ zugeordnet. Durch ihre günstige geographische Lage und die landschaftlich reizvolle Umgebung (z.B. viel Waldumgebung, See/Teich) hat die Gemeinde in den letzten Jahren einen großen Einwohnerzuwachs erfahren. Das Wohngebiet wird von der Bundesstraße B1, die von Burg nach Magdeburg führt, befahren und befindet sich ca. 1,2 km vom Zentrum (Schulstandort) entfernt. Der Nordteil des Wohngebiets wird durch die Gärtnerei Pichler gartenbaulich genutzt. Dem Vernehmen nach befinden sich keine störenden Gewerbebetriebe in der Umgebung. Der „Maiglöckchenweg“ stellt im Bereich des Bewertungsgrundstücks eine Sackgasse dar. Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt ca. 300 m. Der Bahnhof befindet sich in ca. 1,8 km Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig in ca. 800 m (z.B. Netto Marken-Discount) erreichbar. Die Bebauung der näheren Umgebung zum Bewertungsgrundstück ist überwiegend geprägt durch durch freistehende 1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, die in den 1990er Jahren und später errichtet worden sind. Südöstlich des Wohngebiet schließt sich eine noch landwirtschaftlich genutzte Fläche an, die aber Bestandteil des perspektivisch noch bebaubaren Wohngebiets ist.

Die Wohnlage wird insbesondere aufgrund der guten Infrastruktur, der geringen Immissionsbelastungen und der (noch) vorhandenen Grün- und Erholungsflächen als **gute bis sehr gute Wohnlage** eingeschätzt.

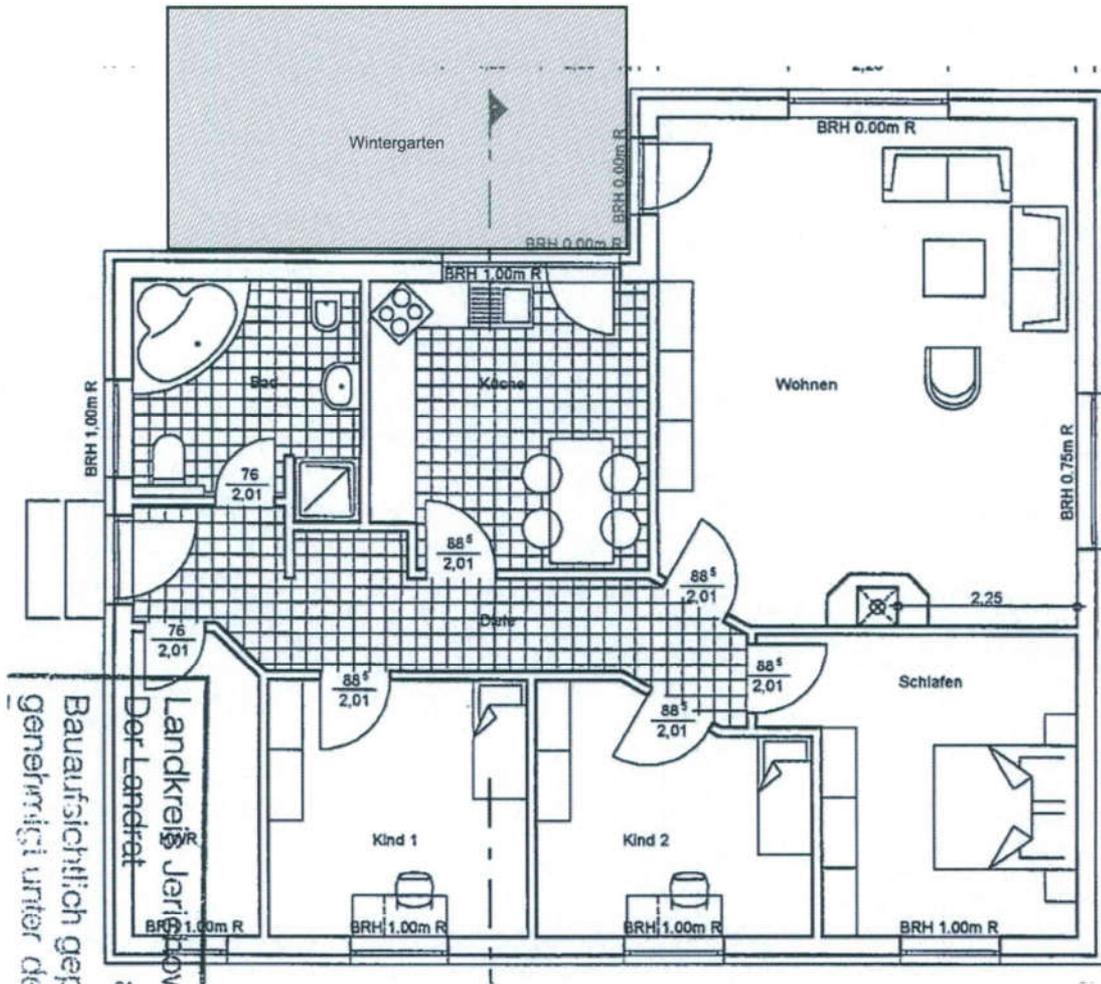
Das Grundstück ist mit Anschlussmöglichkeiten bzw. einem Hausanschluss an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung sowie durch die Strom-, Gas- und Telefonversorgung **ortsüblich erschlossen**.

Entsprechend den vorliegenden Bauunterlagen wurde das Einfamilienhaus ca. **2003** als Winkelbungalow errichtet. Es stellt sich als nicht unterkellertes Massivbau mit einem Vollgeschoss und nicht ausbaufähigem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude weist einen **mittleren Ausstattungsstandard** auf und einen dem Alter entsprechenden **befriedigenden Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Eine Instandhaltung wurde in den letzten Jahren nicht durchgeführt. Es sind Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen, die Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich machen. Die Nutzung des Objektes erscheint für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nur bedingt gegeben zu sein. Insofern ist das Objekt als „**nicht bzw. eingeschränkt barrierefrei**“ zu klassifizieren. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Austausch- oder Nachrüstverpflichtungen. Es wird aufgrund des ursprünglichen Baujahres von einem baujahrestypisch **durchschnittlichen bis guten Energieverbrauchskennwert** ausgegangen.

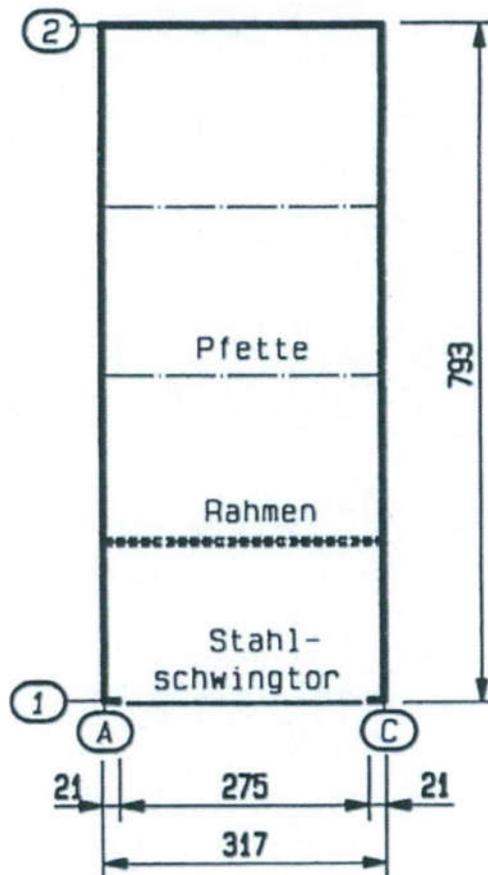
Belegenheit	Maiglöckchenweg 2, 39291 Möser Flur 4, Flurstücke 21/17 und 21/38
Grundstücksgröße	526 m ² (→ Abs. 2.3.1)
Wohnfläche	ca. 116 m ² (→ Abs. 2.3.2)

Pkw-Stellplätze	in Garage und der Garagenzufahrt vorhanden (→ Abs. 2.3.2)
Mieter / Pächter	nicht vorhanden - Leerstand (→ Abs. 2.2.1)
Rechte / Belastungen / baubehördliche Be- schränkungen	Grundstück ist im Baulastenverzeichnis erfasst (Vereini- gungsbau last) (→ Abs. 2.2.2)
Instandhaltungssau / Bauschäden / Baumängel	ca. 26.900,00 € (→ Abs. 2.3.6)
Wohnflächenpreis	2.017 €/m ² (→ Abs. 3.6)
Bodenwertanteil	18,9 % (→ Abs. 3.6)



Grundriss (EG)

Gebäudeschnitt (Garage)



Grundrisskizze (Garage)