

Kurzbeschreibung**Verkehrswert**

Wertermittlungstichtag

rd. 223.000,00 €

22. Mai 2023

Grundstück mit Wohn- und Geschäftshaus und drei Nebengebäuden bebaut

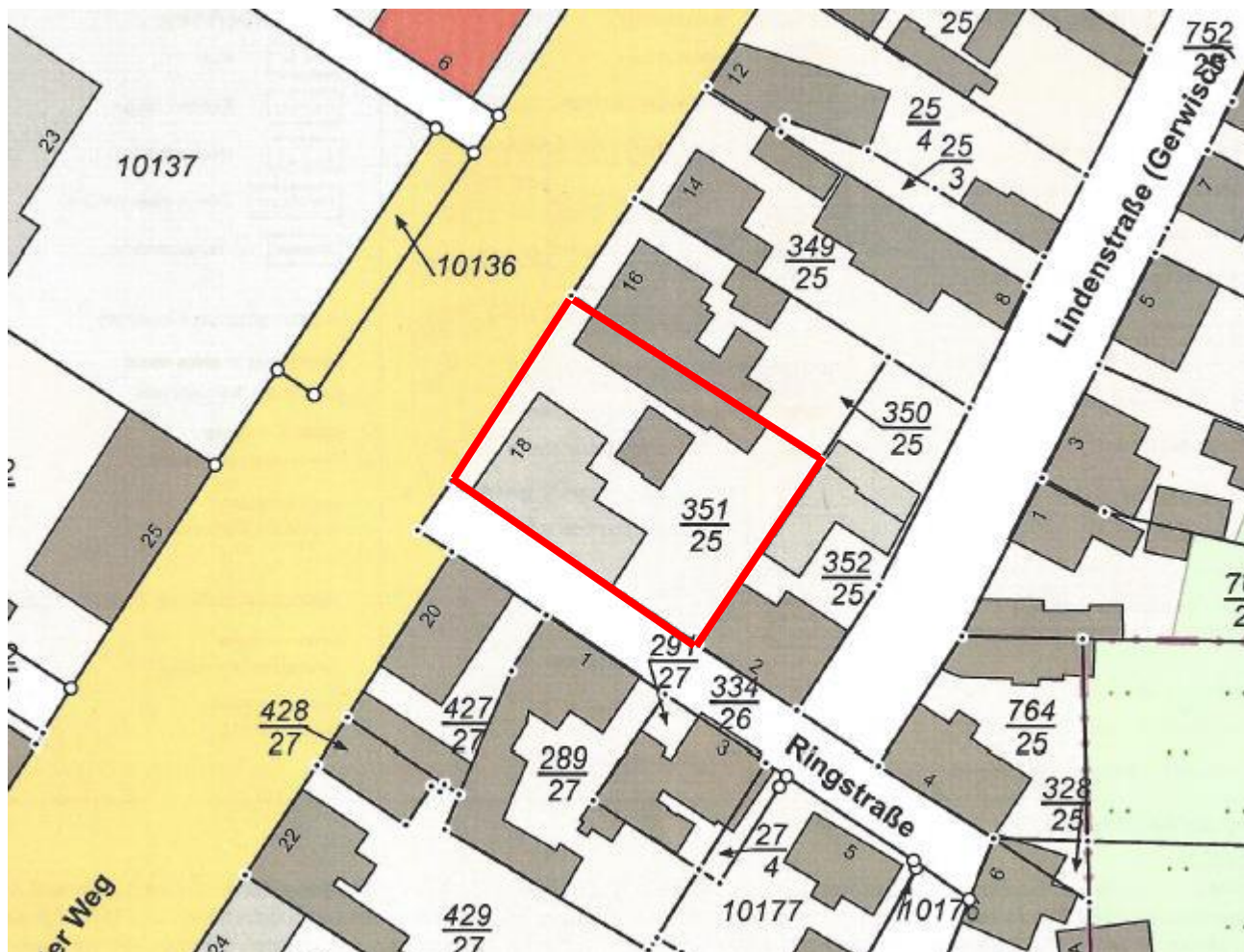
Gebäude	Baujahr, Modernisierung	Grundbuch Gerwisch	Gemarkung Gerwisch, Flur 3
Wohn-/Geschäftshaus	ca. 1910/1970 ab 1995	Blatt 207 lfd. Nr. 1	Flurstück 351/25 ca. 962 m ²
Nebengelaß	ca. 1910 1990ziger		
Kühlzelle	ca. 2013		
Nebengebäude	ca. 1965		
Postalische Adresse	Lage	Landkreis Jerichower Land, Einheitsgemeinde Biederitz, OT Gerwisch, nordöstlicher Rand von Gerwisch; Bundesstraße (B) 1 im Ort, B 184 in Heyrothsberge; Autobahn (A) 2 ca. 8 km nördlich, A 14 in Magdeburg; Bahnhof 700 m entfernt; Bushaltestelle gegenüber Grundstück, Bus-Linien nach Magdeburg u. Burg; Einkauf in Gerwisch; Kita u. Grundschule in Gerwisch, Gymnasium in Burg; Krankenhaus in Burg	
39175 Biederitz	Infrastruktur		
OT Gerwisch			
Breiter Weg 18			



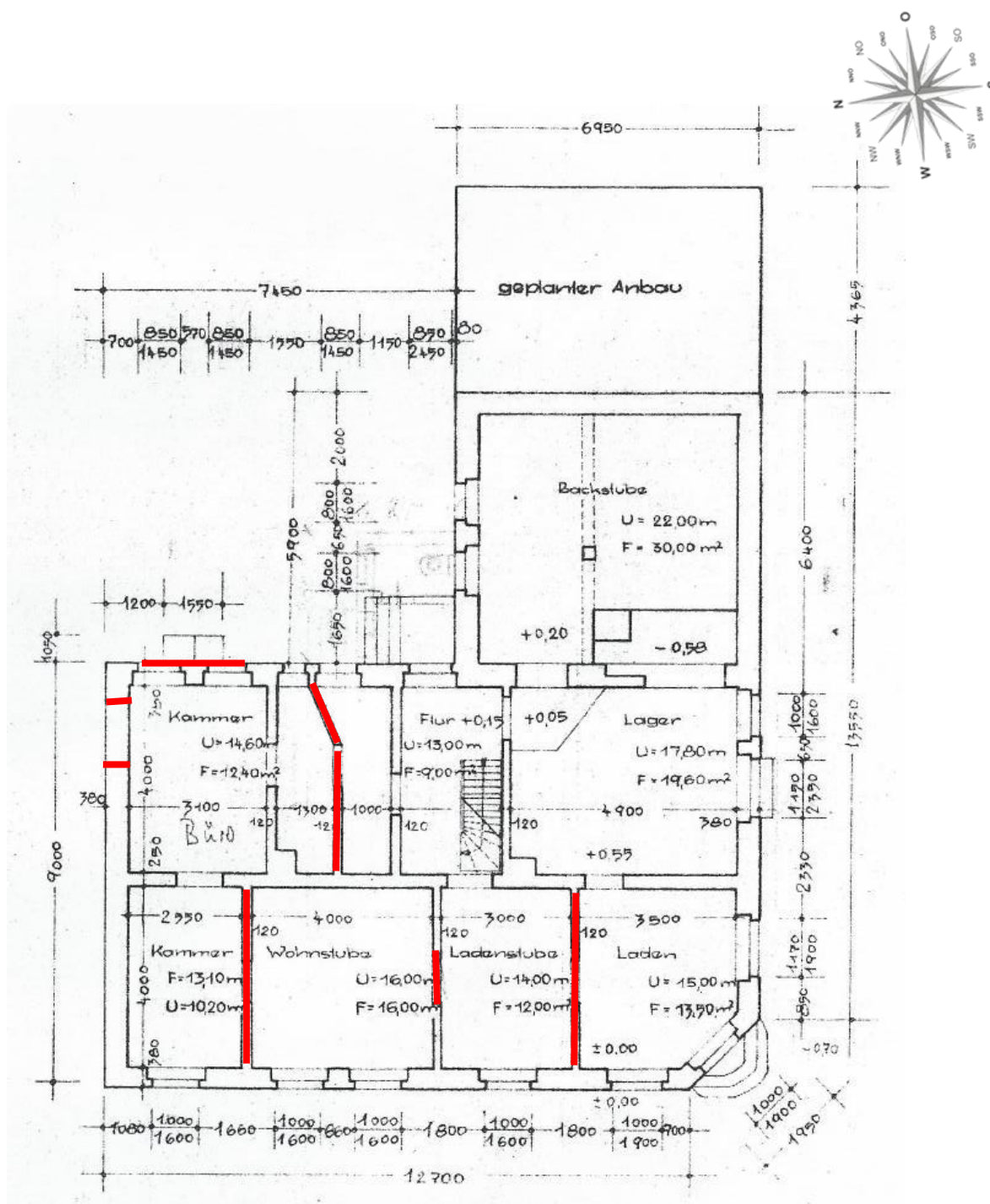
Bebauung/Nutzung in der Nachbarschaft	offene bis verdichtete Bauweise, 1 ½ - bis 2 ½ - geschossige Bebauung, individuelle Wohnhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser u. kleine Wohn- u. Geschäftshäuser
Baulasten	keine Baulasten zu Lasten des Grundstücks
Altlasten	keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt
Grenzbebauung, Überbau	wechselseitige Grenzbebauungen durch Nebengelaß u. Geräteschuppen sowie Wohnhaus m. Anbau auf nördlichen Nachbarflurstück 350/25; Grenzbebauung durch Wohnhaus u. Nebengebäude auf östlichen Nachbarflurstück 352/25
Besonderheiten	Eckgrundstück grenzt an Straße Breiter Weg (B 1) und Ringstraße
Nutzung	gemischt genutztes Grundstück Bäckerei m. Ladengeschäft u. Betriebs-/Betreiberwohnung
Gebäude	1-geschossiger Massivbau, „Altgebäude“ unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut; 1-geschossiger massiver Erweiterungsbau, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut; isolierverglaste Kunststofffenster; vier Kunststoff-/Leichtmetallaußentüren; Kelleraußen- u. Kellerinnentreppe; Satteldächer ein Dachaufbau, m. engobierten Dachziegeln gedeckt
Wohn- u. Geschäftshaus (1)	
Nebengelaß (2)	1-geschossiger Massivbau, nicht unterkellert, Dachraum m. hohem Drempe/Kniestock; Fassade Hartbrandziegel-Sichtmauerwerk; Bretterterre; Dachraum über Luken m. Anstellleitern erreichbar; Pultdach vermutlich m. Schalbrettern u. Schweißbahn gedeckt
Kühlzelle (3)	augenscheinlich Stahlbetonelement, Würfelformat mit Flachdach; zwei dichtschießende Türen m. Edelstahlblechen verkleidet; erforderliche Kühlgeräte/-apparaturen; zusätzliche Überdachung (Holzkonstruktion m. Trapezprofilblechen gedeckt) als Witterungsschutz
Nebengebäude Konditorei (4)	Massivbau; Fassade verputzt; isolierverglastes Kunststofffenster; Blechtür; Innenwände u. Fußboden gefliest; Pultdach vermutlich m. Schalbrettern u. Schweißbahn gedeckt, Überdachung m. zwei Garagen

Heizung, Warmwasserbereitung	Ölzentralheizung, Heizkessel u. 4 x 2.000 l Kunststoffheizöltanks im Keller Wohn- u. Geschäftshaus (1), Platten-/Flachheizkörper m. Thermostatventilen; Warmwasserbereitung zentral m. Warmwasserspeicher u. separat 10 l Elektroboiler in der Backstube
Allgemeinbeurteilung Wohn- u. Geschäftshaus (1)	partiell modernisiert, einfacher bis mittlerer Gebäudestandard, baulicher Zustand befriedigend, Putzschäden im Kellergeschoss, partiell Putz-/Feuchtigkeitsschäden Sockel der Fassade, tlw. Instandhaltungsstau, kein zeitgemäßer Wärmeschutz
Nebenglass (2)	baulicher Zustand noch befriedigend, Instandhaltungsstau, keine größeren Schäden
Kühlzelle (3)	baulicher Zustand gut, keine Schäden
Nebengebäude Konditorei (4)	baulicher Zustand befriedigend, keine größeren Schäden
Nutz-/Wohnfläche (Ca.-Maße) Wohn- und Geschäftshaus (1)	EG Bäckerei/Ladengeschäft 130 m ² , davon 25 m ² Ladengeschäft; DG Wohnung 87 m ² , KG 101 m ² EG Ladengeschäft; Küche; Büro; Vorraum; Vorbereitungsraum; Backstube; Flur DG 4 Wohnräume; Küche; Bad/WC; Flur; Abstellraum
Nebenglass (2)	80 m ² im EG, DG ebenfalls 80 m ² (wegen hohem Drempe/Kniestock)
Kühlzelle (3)	9,50 m ² , Fläche unter Überdachung 32 m ²
Nebengebäude Konditorei (4)	34 m ² , Überdachung m. zwei Garagen 21 m ²
Vermietung/Verpachtung	keine
Ver-/Entsorgungsanschlüsse	Strom, Drehstrom, Wasser, Telefon-/Kabelanschluss, Gasleitungen liegen in den Straßen, Ab-/ Schmutzwasserkanalanschluss
Außenanlagen	Überdachungen auf dem Hof (Holzkonstruktionen m. lichtdurchlässigen Wellplatten gedeckt; massiver Gartengeräteschuppen; Zufahrt auf Grundstück von Breiter Weg u. unter Überdachungen Betonsteinpflaster; Vorgarten Betonsteinpflaster; Freifläche Rasen, nördlicher Rand zwei große Nadelbäume; Einfriedungen hohe verputzte Mauer u. Hartbrandziegelmauer m. drei -pfeilern, Vorgarten schmiedeeiserner Zaun mit zweiflügligem Tor (Elektroantrieb) u. Pforte, Holz-Sichtschutzelemente u. Grenzbebauungen der Gebäude

Auszug aus der Liegenschaftskarte, kein Maßstab, Grundstück rot umrandet



Grundriss Wohn- u. Geschäftshaus EG, aus der Bauakte, kein Maßstab



Hinweis: Der Grundriss entspricht in einigen Bereichen nicht der tatsächlichen Stellung/Anordnung der Innenwände bzw. Anordnung der Fenster und Tür. Es sind einige Innenwände abgebrochen; eine Tür und zwei Fenster entfernt und zugemauert sowie ein Fenster eingesetzt (rot gekennzeichnet).

Grundriss-Skizze Wohn- u. Geschäftshaus DG, angefertigt, kein Maßstab

