

# Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 52 K 15/21

für das Objekt in 06456 Arnstein OT Sandersleben, Neue Straße 24



## **Angaben zum Objekt:**

- Grundbuch von Sandersleben, Blatt 2013, lfd. Nr. 2,
- Gemarkung Sandersleben, Flur 2, Flurstück 1003

## **Grundstücksgröße:**

600 m<sup>2</sup>

## **Lage:**

- im Nordosten des Landkreises Mansfeld-Südharz und im Osten der Einheitsgemeinde Stadt Arnstein, im Ortsteil Sandersleben,
- zwischen zwei innerörtlichen Straßen südlich der Landesstraße L 152, rd. 400 m vom Markt entfernt,
- Mischgebiet, einfache Wohnlage,
- durchschnittliches Wohnumfeld,
- Umgebungsbebauung besteht aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in überwiegend geschlossener Bauweise,
- Einkaufsmöglichkeiten sind nur in eingeschränktem Umfang vorhanden,
- Kindertagesstätte und Grundschule im Ort vorhanden, weiterführende Schulen befinden sich in Hettstedt

## **Verkehrsanbindung:**

- insgesamt normale Verkehrsanbindung,
- Sandersleben wird durch die Landesstraßen L 152 und L 72 erschlossen,
- nächste Bundesstraßen: B 180 und B 6 ca. 7 bzw. 6 km entfernt,
- nächster Autobahnanschluss: A 14, ca. 16 km entfernt,
- Bahnanschluss in Sandersleben vorhanden, Bahnhof ca. 1,1 km entfernt, Bushaltestelle wenige Gehminuten entfernt

## **Erschließung:**

- Zugang zum Wohnhaus und Zufahrt zum Grundstück sind von öffentlicher Straße aus vorhanden,
- Elektroenergie-, Wasseranschluss sowie Anschluss an das Abwassernetz sind vermutlich vorhanden,
- Straßen im Bereich des Bewertungsobjektes ausgebaut, Fahrbahnen mit Natursteinpflaster befestigt bzw. asphaltiert; beidseitiger Gehweg mit Betonpflaster

**Bebauung:**

- Einfamilien-Reihenhaus und Nebengebäude,
- Baujahr des Wohnhauses nicht bekannt; vermutlich Anfang der 90er Jahre teilweise modernisiert,
- das Wohnhaus ist eingeschossig und augenscheinlich nicht unterkellert,
- ob das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut ist, ist nicht bekannt, wurde im Gutachten aber unterstellt,
- Wohnfläche rd. 66 m<sup>2</sup>

**Ausstattung:**

- in Massivbauweise errichtetes Wohnhaus,
- Fassade verputzt,
- Wohnhaus mit Satteldach und Ziegeleindeckung,
- vermutlich Kunststofffenster, straßenseitig mit Rollläden,
- Eingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz

**Der Sachverständigen war kein Zutritt zum Grundstück und zu dem Gebäude möglich, so dass der Ausbaugrad, die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes nur soweit bekannt sind, wie von der Straße aus ersichtlich war.**

**Zustand des Gebäudes:**

Das Wohnhaus konnte lediglich von der Straße aus besichtigt werden. Auf Grund des äußeren Eindrucks wird davon ausgegangen, dass sich das Wohnhaus in durchschnittlichen baulichen Zustand befindet. Im Bereich der Fassaden sind leichte Putzschäden und Verschmutzungen vorhanden. Die Ausstattung entspricht vermutlich einem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

**Nutzung:**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Objekt unbewohnt. Ob ein Mietvertrag besteht ist nicht bekannt.

**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:**

28. November 2022

**Verkehrswert (unbelastet):**

**43.000,- €**



Ansicht des Wohnhauses von der Neuen Straße aus



Zufahrt zum Grundstück von der Anhaltiner Straße aus