

Wohngrundstück

Kiethof 9, 10 in 06456 Arnstein OT Sandersleben (Anhalt)



Im vorliegenden Fall kann lediglich eine überschlägige Schätzung des Verkehrswertes, auf der Grundlage eingeschränkter Inaugenscheinnahmen, insbesondere auch ohne Zutritt zur Wohnung im Erdgeschoss des Wohnhauses, erfolgen. Die nachfolgende Kurzbeschreibung erfolgt somit ausschließlich auf der Grundlage von sachgerechten Annahmen, die aus den eingeschränkten Inaugenscheinnahmen sowie den mir vorliegenden Unterlagen abzuleiten waren.

- Grundbuchstand: Grundbuch von Sandersleben (Grundbuchamt Eisleben), Blatt 2106, BV Nr. 1: Gemarkung Sandersleben, Flur 1, Flurstück 252 zur Größe von 370 m²
- Objektart: Wohngrundstück
- Lage: Kiethof 9, 10 in 06456 Arnstein OT Sandersleben (Anhalt); in zentraler Lage des OT Sandersleben (Anhalt) belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus, Eisenbahn) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
- Bebauung: Wohnhaus: einseitig teilweise angebaut errichtet; Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautes im Bestand aber ausbaubares Dachgeschoss mit Spitzboden; Baujahr vermutlich vor 1900, mit überwiegender Instandsetzung und Modernisierung der Gebäudeaußenhülle um 2000 und Instandsetzung und Modernisierung des Innenausbaus im Erdgeschoss um 2010 (insgesamt überwiegende Sanierung), seither augenscheinlich bzw. vermutlich nur noch eingeschränkt instand gehalten; ca. 95 m² geschätzte Wohnfläche im EG und ca. 70 m² geschätzte mögliche Wohnfläche im DG (Ausbaureserve); für die Wohnung im EG wird unterstellt, dass eine angemessene/zeitgemäße Nutzung im angenommenen Zustand grundsätzlich möglich wäre und eine Wohnnutzung im DG nicht möglich ist, auch da nur noch wenige Ausbaugewerke vorhanden sind bzw. diese im Rahmen einer begonnenen Sanierung bereits entfernt wurden; jedoch ist im KG ein Mauerwerksabriss der Mittelwand festzustellen, aus dem sich nach Hinzuziehung eines Sachverständigen für Bauschäden eine „unmittelbare Gefahr für Leib und Leben“ ergibt, mithin ist eine Nutzbarkeit des Wohnhauses aktuell nicht mehr gegeben
- Erschließung: zweiseitig angrenzende Anliegerstraße in südlicher Richtung ansteigend, mit Betonpflaster befestigt, beid- bzw. einseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, teilweise auch Grünstreifen, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der bereits schmalen Anliegerstraße nur in sehr begrenztem Umfang am Straßenrand, auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Freiflächen; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation; Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien in das Netz der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: die Wohnung im EG des Wohnhauses ist zu Wohnzwecken vermietet; weitere Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen nicht

**Bezüglich weiterer detaillierter Angaben wird auf das bei der zuständigen Geschäftsstelle einseh-
bare Verkehrswertgutachten zum Stichtag 04.04.2024 verwiesen.**