

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 52 K 11/22 neu 52 K 46/24

für das Objekt in 06295 Lutherstadt Eisleben, Freistraße 84



Angaben zum Objekt:

- Grundbuch von Eisleben, Blatt 6793, lfd. Nr. 1,
- Gemarkung Eisleben, Flur 10, Flurstück 1/398

Grundstücksgröße:

255 m²

Lage:

- im Landkreis Mansfeld–Südharz, in der Lutherstadt Eisleben,
- in einem Mischgebiet, rd. 7 Gehminuten nördlich vom Markt der Stadt,
- einfache bis mittlere Wohnlage,
- mäßiges Wohnumfeld,
- Umgebungsbebauung besteht aus zwei- und dreigeschossigen Wohnhäusern in geschlossener Bauweise,
- öffentliche Verkehrsmittel (Bus) und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar,
- Kindertagesstätten, Grund- und Sekundarschulen sowie ein Gymnasium sind in der Stadt vorhanden

Verkehrsanbindung:

- insgesamt normale bis gute Verkehrsanbindung,
- Erschließung durch die Landesstraße L 151,
- nächste Bundesstraßen B 180 und B 80 rd. 4 km entfernt,
- nächster Autobahnanschluss: A 38, ca. 10 km entfernt,
- Bahnanschluss in Eisleben an der Strecke Halle (Saale) – Kassel vorhanden

Erschließung:

- Zugang und Zufahrt zum Objekt von öffentlicher Straße vorhanden,
- Elektroenergie-, Gas-, und Wasseranschluss sowie Anschluss an das Abwassernetz sind vermutlich vorhanden, wegen Leerstand aber abgemeldet und Zähler ausgebaut,
- Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes ausgebaut, die Fahrbahn ist asphaltiert und Gehwege sind mit Betonplatten oder Natursteinpflaster befestigt

Bebauung:

- Reihenmittelhaus (Ein- oder Zweifamilienwohnhaus) mit hofseitigen Anbauten (Kulturdenkmal) und Durchfahrt,
- Baujahr des Wohnhauses vermutlich um 1875,
- das Wohnhaus ist zweigeschossig und teilweise unterkellert, das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut, Anbauten ebenfalls 2-geschossig,
- Modernisierungen nur in geringem Umfang (teilweise Elektrik, Bäder, Heizung),
- Wohnfläche rd. 160 m²

Ausstattung:

- Außenwände Mauerwerk, verputzt,
- Innenwände: Mauerwerk oder ggf. Fachwerk; Wände verputzt,
- Wohnhaus mit Mansarddach und Ziegeleindeckung; Anbauten mit flachen Pultdächern und Bitumenbahnen,
- überwiegend einfach verglaste Holzfenster, straßenseitig mit Rollläden,
- Haustür aus Holz mit Glaseinsätzen, Innentüren fehlen zum Teil,
- Geschosstreppe aus Holz,
- Gas-Etagenheizung, Wärmeabgabe über Kompaktheizkörper,
- Bad im EG ohne Sanitärobjekte; Bäder im OG und DG mit Dusche, WC und Waschbecken, im DG zusätzlich Wanne,
- Wände und Decken überwiegend mit Tapeten,
- Böden in den Bädern gefliest, sonst überwiegend Teppichboden oder PVC-Belag auf alter Dielung,
- keine in sich abgeschlossenen Wohnungen und teilweise gefangene Räume

Zustand des Gebäudes:

Das vorhandene Wohnhaus befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich in einem mäßigen baulichen Zustand und ist stark vermüllt.

Zur Herstellung einer funktionsgerechten Nutzung des Objektes sind erhebliche Arbeiten und umfangreiche Aufwendungen erforderlich. Unter Zugrundelegung der Lagemerkmale und einem unterstellten **mittleren Ausstattungsstandard** kann nach einer umfassenden Sanierung und Modernisierung ein **mittlerer Wohnwert** erreicht werden.

Nutzung:

Zum Wertermittlungsstichtag war das Objekt augenscheinlich bereits seit längerer Zeit unbewohnt. Mietverträge bestehen vermutlich nicht.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

22. März 2023

Verkehrswert

1,- €

(unbelastet):



Hofansicht von der Durchfahrt aus



Teilansicht der hofseitigen Anbauten

Anlage 5: Grundriss

Grundriss Erdgeschoss

