

# ZUSAMMENFASSUNG



<b>Aktenzeichen</b>	<b>9 K 1/22</b>
<b>Adresse</b>	Steinlausigker Straße 1, 06774 Muldestausee OT Muldenstein
<b>Objekt</b>	ehem. Bahnhofsgebäude
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 1.277 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	2.059 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um zwei Grundstücke, welche als wirtschaftliche Einheit, mit einem **ehemaligen Bahnhofsgebäude** bebaut sind.

Der (wahrscheinlich) unterkellerte Massivbau wurde ca. **1956** errichtet und besteht aus einem Erd- und einem Dachgeschoss sowie einem wahrscheinlich nicht ausgebauten Dachboden. Desweiteren befindet sich ein wahrschein nicht unterkellertes eingeschossiger, massiver Anbau mit nicht ausgebautem Dachboden an dem Bahnhofsgebäude.

Es konnten **keine** wertrelevanten **Modernisierungsmaßnahmen** festgestellt werden.

Das Gebäude weist einen dem Alter und der Nutzung entsprechenden **einfachen Ausstattungsstandard** und einen **mangelhaften baulichen Zustand** auf. Es sind u.a. umfangreiche Feuchte- und Substanzschäden im Außenmauerwerk, im Fußbodenbereich, Fehlstellen im Dachbereich, Rissbildungen im Wandbereich, ein beschädigter und verbrauchter Innenausbau sowie Vandalismusschäden und Graffitiverschmutzungen festzustellen. Ein Erhaltungsaufwand wurde in den letzten Jahren nicht vorgenommen. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Das Grundstück ist mit Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Wasserversorgung sowie durch einen Stromanschluss **nicht ortsüblich erschlossen**.

## Lage

Das (Gesamt)Grundstück befindet sich östlicher Randlage von **Muldenstein** - ca. 900 vom Zentrum entfernt – unmittelbar an der Bahnstrecke Halle/Leipzig–Berlin, wodurch mit entsprechenden Immissionsbelastungen zu rechnen ist. Muldenstein mit ca. 1.900 Einwohnern befindet ca. 7 km nordöstlich von Bitterfeld und liegt unmittelbar an einem Muldebogen. Die Umgebung des Grundstücks zeichnet sich durch ein Waldgebiet mit anschließendem Gewerbegebiet sowie die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG mit einer anschließender Photovoltaik-Freiflächenanlage aus. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig eingeschränkt erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Grundstück. Die Geschäftslage wird als **durchschnittliche / mittlere Geschäftslage** eingeschätzt.

## Besonderheiten

Das Grundstück konnte vor Ort nur durch eine **Außenbesichtigung** in Augenschein genommen werden.



ehem.  
Bahnhofsgebäude  
(Straßenansicht)



ehem.  
Bahnhofsgebäude  
(Rückansicht)



ehem.  
Bahnhofsgebäude  
(Straßenansicht)