

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 09 K 26/24 für das Objekt in 06780 Zörbig, Rotes Meer 16



Angaben zum Objekt:

- Grundbuch von Zörbig, Blatt 2447, lfd. Nr. 1
- Gemarkung Zörbig, Flur 11, Flurstück 20/155

Grundstücksgröße:

268 m²

Lage:

- im Süden des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, rd. 15 km westlich von Bitterfeld-Wolfen und ca. 20 km südöstlich von Köthen (Anhalt),
- das Objekt befindet sich im Stadtkern von Zörbig, an der Kreuzung der Straße „Rotes Meer“ und der Schloßstraße,
- mittlere Wohnlage in einer Kleinstadt mit durchschnittlicher Infrastruktur und überwiegend geschlossener Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern,
- Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden,
- eine Kindertagesstätte, Grund- und Sekundarschule sind in Zörbig vorhanden; Gymnasium ist in Bitterfeld-Wolfen vorhanden

Verkehrsanbindung:

- insgesamt normale Verkehrsanbindung,
- Zörbig wird über die Landesstraßen L 141, L 143 und L 144 erschlossen, die sich hier kreuzen,
- nächste Bundesstraße B 183 rd. 2 km entfernt,
- nächster Autobahnanschluss: A 9 ca. 5 km entfernt (Anschlussstelle Bitterfeld-Wolfen),
- nächster Bahnanschluss im 5 km entfernten Stumsdorf vorhanden,
- öffentliche Verkehrsmittel: Bus wenige Gehminuten entfernt

Erschließung:

- Elektroenergie-, Wasser-, Gas und Telefonanschluss sind vorhanden, wegen des Leerstandes vermutlich abgemeldet, Abwasseranschluss vorhanden,
- Zugang zum Wohnhaus von der Straße „Rotes Meer“; Zugang und Zufahrt zum Grundstück von der Schloßstraße aus vorhanden,
- angrenzenden Straße ausgebaut, Fahrbahnen mit Kopfsteinpflaster und Gehwege mit Mosaikpflaster befestigt

Bebauung:

- vermutlich um 1900 errichtetes Reihenwohnhaus, Garage und ein Nebengebäude,
- Wohnhaus teilweise zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und teilweise eingeschossig und mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,
- der eingeschossige Gebäudeteil ist teilweise unterkellert,
- soweit bekannt in den 1990er Jahren teilweise modernisiert,
- Wohnfläche überschlägig mit 138 m² ermittelt; Raumaufteilung nicht bekannt

Ausstattung:

- Wohnhaus in Massivbauweise errichtet, möglicherweise im Ober- und Dachgeschoss auch Fachwerk,
- Fassade verputzt und straßenseitig mit Farbanstrich,
- Satteldach; zweigeschossiger Gebäudeteil mit Ziegeleindeckung und eingeschossiger Gebäudeteil mit Bitumenbahnen,
- Kunststofffenster, straßenseitig überwiegend mit Rollläden,
- Haustür aus Kunststoff mit Glaseinsatz,
- Gas-Zentralheizung laut Angaben beim Ortstermin

Das zu bewertende Grundstück war nicht zugänglich und die aufstehenden Gebäude konnten nur von der Straße aus besichtigt werden. Bauweise, Ausbaugrad, Ausstattung und Zustand des Wohnhauses sind nur insoweit bekannt, wie von außen ersichtlich war.

Zustand und Nutzung des Gebäudes:

Das Wohnhaus befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, soweit von der Straße aus ersichtlich, in einem durchschnittlichen baulichen Zustand.

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung war das Objekt unbewohnt. Mietverträge bestehen nicht.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

16. September 2025

Verkehrswert:

81.000,- €



Ansicht des Wohnhauses von der Kreuzung der Straßen „Rotes Meer“ und der Schloßstraße aus



Ansicht des Bewertungsobjektes von der Schloßstraße aus