



ANTON IMMOBILIENBEWERTUNG _ Sandra Anton _ Monika Anton
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

www.anton-immobilienbewertung.de – Email: info@anton-immobilienbewertung.de

KURZEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 9 K 4/ 25 **06463 Falkenstein/ Harz OT Ermsleben, Brockenstraße 11**



Einfamilienhaus mit Nebengebäuden, Vorgarten- und Grünflächen



Verkehrswerte

- nach Außenansicht - zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 31. Juli 2025

Grundstück lfd. Nr. 1 BV – Flurstück 19/33	2.000,00 €
Grundstück lfd. Nr. 2 BV – Flurstück 19/36	300,00 €
Grundstück lfd. Nr. 3 BV – Flurstück 19/32	116.500,00 €
wirtschaftliche Einheit = Summe aus 1 bis 3 BV	118.800,00 €

- Grundstücksdaten: - Grundbuch von Ermsleben, Blatt 2506, lfd. Nr. 1, 2, 3 BV
- Gemarkung Ermsleben – Flur 17 – Flurstücke 19/33, 19/36, 19/32
- Grundstücksgrößen: Flurstück 19/33 = 1.286 m²;
Flurstück 19/36 = 18 m²; Flurstück 19/32 = 1.179 m²
- Bebauung/ Nutzung: lfd. Nr. 1 BV - Flurstück 19/33: unbebaut, Grün-/ Gartenlandfläche
- lfd. Nr. 2 BV - Flurstück 19/36: unbebaut, Splitterfläche als Teil des Vorgartens Flurstück 19/32
- lfd. Nr. 3 BV - Flurstück 19/32: Einfamilienhaus mit Anbau
- Massivbauten, 1-geschossig, Wohnhaus vermutlich mit Dachgeschossausbau und Vollkeller; Vorbau mit Flachdach und vermutlich ohne Keller
- Baujahr: vermutlich um 1950
- Modernisierungen: vermutlich um 1995
- Wohnfläche: insgesamt rd. 103 m²; vermutlich 3 – 5 Zimmer, Küche, Bad
- Außen- und Nebenanlagen/ Nebengebäude: - lfd. Nr. 2 BV: Einfriedung
- lfd. Nr. 3 BV: Garage mit 1 PKW-Stellplatz, Nebengebäude, Schuppen, Überdachung, Einfriedungen, Befestigungen
- Vermietungs-/ Verpachtungssituation: - vermutlich Eigennutzung
- Wohnlage: - einfach
- Ortslage: - nordwestliche Ortsrandlage im kleinstädtischen Ortsteil
- circa 8 km bis Ballenstedt; circa 11 km bis Aschersleben
- Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen: beeinträchtigt
- an der Bundesstraße B 185 von Ballenstedt nach Aschersleben
- Autobahnanschlussstelle A 14: Auffahrt Bernburg, circa 20 km entfernt