

## ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Objekt handelt es sich um mehrere Grundstücke, welche wie folgt bebaut sind:

Nr.	Gebäude	Wohn-/Nutzfläche	Nutzung
1	<b>Wohnhaus</b>	ca. 193 m <sup>2</sup>	wahrscheinlich Wohnnutzung (Leerstand)
2	<b>ehem. Stallgebäude</b>	ca. 174 m <sup>2</sup>	wahrscheinlich Lagerhaltung (Leerstand)
3	<b>ehem. Fabrikgebäude</b>	ca. 544 m <sup>2</sup>	wahrscheinlich Lagerhaltung
4	<b>mehrere (kleinere) Wirtschafts-/Lagergebäude (Anbauten)</b>	ca. 192 m <sup>2</sup>	wahrscheinlich Lagerhaltung (Leerstand)



Die Grundstücke befinden sich ca. 400 m südwestlich vom Zentrum von **Sandersdorf**. Sandersdorf mit 5.239 Einwohnern<sup>1</sup> befindet sich ca. 26 km südlich von Dessau-Roßlau (Oberzentrum), ca. 30 km nordöstlich von Halle (Saale) sowie ca. 38 km nördlich von Leipzig. Das Gebiet von Sandersdorf grenzt im Nordosten an die Stadt Bitterfeld-Wolfen (Mittelzentrum), wobei der Ortskern von Sandersdorf die westliche Fortsetzung eines durchgehenden Siedlungsraums mit Bitterfeld-Wolfen bildet. Die Wohnlage wird als **mittlere / durchschnittliche Wohnlage** und die Geschäftslage wird als **einfache bis mittlere Geschäftslage** eingeschätzt.

Die Grundstücke konnten vor Ort nur durch eine **Außenbesichtigung** in Augenschein genommen werden, da ich keinen Zutritt zu den Grundstücken erhielt.

Die Grundstücke sind wahrscheinlich mit Anschlussmöglichkeiten bzw. einem Hausanschluss an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung sowie durch die Strom-, Gas- (wahrscheinlich kein Hausanschluss), Telefonversorgung **ortsüblich erschlossen**.

Das unter Denkmalschutz stehende **Einfamilienhaus** wurde ca. **1880-1892** errichtet. Es stellt sich wahrscheinlich als nicht unterkellertes Massivbau mit einem Vollgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss dar. Nachträglich wurde an das Gebäude giebelseitig wahrscheinlich ein eingeschossiger und nicht unterkellertes Anbau angebaut. Das Gebäude weist wahrscheinlich einen **einfachen Ausstattungsstandard** sowie einen dem Alter entsprechenden **mangelhaften Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es konnten **keine** wertrelevanten **Modernisierungsmaßnahmen** am Einfamilienhaus festgestellt werden und das Gebäude stellt sich wahrscheinlich (weitestgehend) noch im baujahrestypischen Zustand dar. Es sind **umfangreiche Instandhaltungsrückstände und Schäden** zu erkennen, die wahrscheinlich eine Kernsanierung erforderlich machen. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich durch die Außenbesichtigung keine Hinweise auf Austausch- oder Nachrüstverpflichtungen. Es wird aufgrund des ursprünglichen Baujahres von einem **schlechten bzw. hohen Energieverbrauchskennwert** ausgegangen.

<sup>1</sup> inkl. Brehna

Das ehemalige Fabrikgebäude wurde wahrscheinlich um ca. **1900** errichtet. Es stellt sich wahrscheinlich als nicht unterkellertes, ein- bis dreigeschossiger Massivbau dar. Das Gebäude weist wahrscheinlich einen **einfachen Ausstattungsstandard** sowie einen dem Alter und der Nutzung entsprechenden **ausreichenden Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es konnten bis auf die Dacheindeckung **keine** wesentlichen, wertrelevanten **Modernisierungsmaßnahmen** am ehem. Fabrikgebäude festgestellt werden. Es sind wahrscheinlich **teilweise Instandhaltungsrückstände und Schäden** vorhanden.

<b>Belegenheit</b>	Ramsiner Straße 4, 06792 Sandersdorf-Brehna Flur 4, Flurstücke 1374/42, 1363/43 und 1364/43
<b>Grundstücksgröße</b>	insg. 2.017 m <sup>2</sup> (→ Abs. 2.3.1)
<b>Pkw-Stellplätze</b>	wahrscheinlich auf dem Grundstück vorhanden (→ Abs. 2.3.2)
<b>Mieter / Pächter</b>	wahrscheinlich nicht vorhanden – Eigennutzung und/oder Leerstand (→ Abs. 2.2.1)
<b>Rechte / Belastungen / baubehördliche Beschränkungen</b>	Wohnhaus ist <b>Baudenkmal</b> (§2 Abs. 2 Nr. 1) (→ Abs. 2.2.1)
<b>Instandhaltungsstau / Bauschäden / Baumängel</b>	ca. 360.000,00 € (→ Abs. 2.3.5)
<b>Wohnflächenpreis</b>	141 €/m <sup>2</sup> (→ Abs. 3.7)
<b>Bodenwertanteil</b>	78 % (→ Abs. 3.7)