

Kurzbeschreibung
für den
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus Garage und Schuppen bebaute Grundstück
in 39387 Oschersleben, Friedensstraße 15



Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oschersleben, Blatt 4323, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Oschersleben, Flur 47, Flurstück 43/1 (624 m²)
Aktenzeichen	15 K 27/24
Objekttyp	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus Garage und Schuppen
Verkehrswert	22.700,- €
Wertermittlungstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	13.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objektbilder



Objektangaben

Ort	Oschersleben (ca. 18898 Einwohner)
Gestalt und Form	Rechteckig Grundstücksform Übertiefe
Ermittelter Ertragswert	23.624,00 €
Entwicklungszustand	baureifes Land
Umfang der Besichtigung	Haus und Grundstück konnten vollständig besichtigt werden
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, I-II geschossige Bauweise
überörtliche Entfernungen:	<p>Anbindung / <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Wanzleben (ca. 19 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 40 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 245 (ca. 1 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 2 (ca. 23 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Oschersleben (ca. 1 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Leipzig/Halle (ca. 128 km entfernt)</p>
innerörtliche Lage:	<p>Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet</p>

Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarkt ist auf Grund der augenblicklichen Situation (hohe Zinsen und stetig steigende Baukosten) verhalten, der schlechten bauliche Zustands des Objekts, das Überlange schmale Grundstück und die Lage dürfte bei einem Verkauf problematisch sein. Der Kreis der Interessenten für eine Immobilie in dieser Lage, können ggf. Käufer sein die bereit sind, ein hohes Maß an Eigenleistungen zu erbringen oder bereit sind hohe Investitionen zu tätigen.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Anbau, Garage und Schuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Stellplätze und Garagenplätze. Das Objekt ist eigengenutzt.