

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 13 K 18/24

für das Objekt in 06449 Aschersleben OT Winnigen, Walther-Rathenau-Straße 8



Angaben zum Objekt:

- Grundbuch von Winnigen, Blatt 740, lfd. Nr. 2 und 3,
- Gemarkung Winnigen, Flur 5, Flurstück 172/11 und 517

Grundstücksgröße:

Insgesamt 660 m²

Lage:

- im OT Winnigen des Mittelzentrums Aschersleben, im Salzlandkreis,
- 8 km entfernt von Aschersleben und 25 km von Bernburg (Saale),
- Dorflage, einfache Wohnlage,
- mäßige Infrastruktur und durchschnittliches Wohnumfeld,
- Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise,
- öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in wenigen Minuten erreichbar,
- Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortsteil nicht vorhanden, nächster Supermarkt in Aschersleben,
- Kindertagesstätte im Ort vorhanden, Grund- und Sekundarschule sowie Gymnasium befinden sich in Aschersleben

Verkehrsanbindung:

- insgesamt normale Verkehrsanbindung,
- Winnigen liegt direkt an der B 180 und wird außerdem über die Landesstraßen L 73 erschlossen,
- nächster Autobahnanschluss: A 36, ca. 5 km entfernt,
- Bahnanschluss ist in Staßfurt oder Aschersleben vorhanden,
- Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel (Bus) im Ortsteil vorhanden

Erschließung:

- Zugang und Zufahrt von öffentlicher Straße vorhanden,
- Elektroenergie-, Wasser-, Abwasser- und Telefonanschluss sind vermutlich vorhanden

Bebauung:

- das Gesamtgrundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einem Garagengebäude und Nebengelass (Schuppen) bebaut,
- Baujahr nicht bekannt, vermutlich vor 1900
- das Wohnhaus ist zweigeschossig, vermutlich teilweise unterkellert und das Dachgeschoss augenscheinlich nicht zu Wohnzwecken ausgebaut,
- Raumaufteilung nicht bekannt; Wohnfläche ca. 170 m²

Ausstattung:

- Fassade verputzt,
- Satteldach mit Ziegeleindeckung und Dachgaube,
- Flaches Pultdach über rückseitigem Anbau,
- Haustür aus Kunststoff mit Glaseinsatz,
- Kunststofffenster mit Rollläden im Erdgeschoss,

Das zu bewertende Gesamtgrundstück 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 des Objektes:

Auf Grund des äußeren Eindrucks wird davon ausgegangen, dass sich das Wohnhaus in einem durchschnittlichen baulichen Zustand befindet.

Nutzung:

Zum Wertermittlungsstichtag wurde das Objekt augenscheinlich von den Eigentümern bewohnt. Mietverträge bestehen vermutlich nicht.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

02. April 2025

Verkehrswert:

148.000,- €



Ansicht des Wohnhauses von der Straße aus



Ansicht des Bewertungsobjektes von der nördlichen Grundstücksgrenze aus