



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

- 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 m<sup>2</sup>;  
Flurstück 19/36 = 18 m<sup>2</sup>; Flurstück 19/32 = 1.179 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>; 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