

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 09 K 25/24

für das Objekt in 06780 Zörbig OT Werben, Anger 3



Angaben zum Objekt:

Grundbuch von:	Werben		Grundbuchblatt Nr.:		226	
lfd. Nr.	1	2	3	4		
Gemarkung:	Werben / Bitterfeld					
Flur:	1	1	1	1		
Flurstück:	21/1	222	223	245	246	247
Größe:	639 m ²	1.959 m ²	178 m ²	11 m ²	4 m ²	4.378 m ²
Wirtschaftsart:	Gehölz	Wohnbau- fläche	Wohnbau- fläche	Weg	Straße (K 2065)	Wohnbau- fläche, Grünanlage
Lage:	Anger	Anger 3	Anger 3	Anger	Anger	Anger 3

Lage:

- im Süden des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, rd. 6 km westlich von Zörbig und ca. 17 km südlich von Köthen (Anhalt), Dorflage
- das Gesamtgrundstück befindet sich in der Ortsmitte von Werben und wird im Norden von der Riede begrenzt,
- einfache Wohnlage mit mäßiger Infrastruktur und offener Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern,
- keine Einkaufsmöglichkeiten im Ort vorhanden,
- nächste Kindertagesstätte ca. 2 km entfernt, Grund- und Sekundarschule sind in Zörbig vorhanden; Gymnasium befindet sich in Bitterfeld-Wolfen

Verkehrsanbindung:

- insgesamt normale Verkehrsanbindung,
- Werben wird über die Landesstraßen L 144 erschlossen,
- nächste Bundesstraße B 183 rd. 7 km entfernt,
- Autobahnanschluss: A 9 ca. 18 km entfernt (Anschlussstelle Bitterfeld-Wolfen), Autobahnanschluss A 14 rd. 14 km (Anschlussstelle Halle-Tornau) entfernt
- nächster Bahnanschluss im 2 km entfernten Stumsdorf vorhanden,
- öffentliche Verkehrsmittel: Bus wenige Meter entfernt

Erschließung:

- im Bereich des Flst. 247 sind Elektroenergie-, Wasser-, und Telefonanschluss vorhanden, sowie ein Abwasseranschluss, übrige Grundstücke ohne eigene Hausanschlüsse,
- Zugang zu den Grundstücken und Gebäuden überwiegend von der Straße „Anger“; Flst. 21/1 ohne Zugang von öffentlicher Straße,
- angrenzenden Straße voll ausgebaut, im Bereich der Kreisstraße asphaltierte Fahrbahn und beidseitige Gehweg mit Betonsteinpflaster; im Bereich der kommunalen Straße Fahrbahn und einseitiger Gehweg mit Betonsteinpflaster

Bebauung:

Flurstück 247:

Einfamilienwohnhaus Baujahr 1981; teilweise modernisiert mit angebauter Garage im Kellergeschoss,
Wohnfläche rd. 164 m² verteilt auf 5 Zimmer, Küche, 2 Bäder, WC, Diele, Flur und Eingangsbereich,
Nebengebäude: Schuppen und Garagengebäude mit weiteren Garagen,

Flurstück 222: Scheune und ehemaliges Stallgebäude,

Flurstück 223: Wohnhaus, vermutlich um 1900 errichtet, unsaniert und seit ca. 40 Jahren unbewohnt,
Wohn-/Nutzfläche überschlägig mit 220 m² ermittelt; Raumaufteilung nicht bekannt

Flurstück 21/1: unbebaut,

Flurstücke 245 und 246: unbebaut; Straßenfläche in privatem Eigentum

Ausstattung:

Einfamilienhaus – Flurstück 247

- Wohnhaus in Massivbauweise errichtet, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert,
- Fassade verputzt mit Farbanstrich,
- Satteldach mit Ziegeleindeckung,
- Kunststofffenster, zweifach verglast mit Rollläden, Füllungstüren,
- Haustür aus Holz mit Glaseinsätzen,
- Öl-Zentralheizung in Kombination mit Festbrennstoffkessel, Wärmeabgabe über Kompaktheizkörper, Warmwasser über Heizung,
- Elektrik überwiegend aus dem Baujahr,
- Bäder mit Wanne oder Dusche und Waschtisch, WC im EG separat,
- Geschosstreppe Holz, Eingangs- und Kellertreppen massiv,
- Fußböden mit Parkett, PVC, Fliesen oder Laminat,
- Wände und Decken mit Tapete oder Paneele,
- insgesamt einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard

Wohnhaus – Flurstück 223

- massives Wohnhaus zweigeschossig, vermutlich teilweise unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut,
- Satteldach mit Wellblecheindeckung,
- im Erdgeschoss nur einfache Holztüren ersichtlich, im Obergeschoss einfache Holzfenster,
- **Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden und ist im vorgefundenen Zustand nicht bewohnbar.**

Scheune – Flurstück 222

- Massivbauweise mit Satteldach (Ziegeleindeckung)
- vermutlich teilweise unterkellert
- mehrere Holztore
- Fußboden nicht eben, Mittelgang erhöht,
- Dach undicht

Zustand und Nutzung der

Gebäude:

Das zu bewertende Gesamtobjekt ist seit einigen Jahren ungenutzt. Zuvor wurde das EFH vom Eigentümer selbst bewohnt und die übrigen Gebäude zu Abstellzwecken genutzt. Die Gebäude konnten nur zum Teil besichtigt werden. In dem EFH auf Flurstück 247 besteht Reparaturstau nach einem Wasserschaden. Das Gesamtgrundstück und die Gebäude befinden sich teilweise in einem vernachlässigten Zustand. Müllablagerungen sind sowohl in den Gebäuden als auch im Außenbereich vorhanden.

Wertermittlungs- und

Qualitätsstichtag:

19. September 2025

Verkehrswert:

159.000,- €

Ansicht des EFH auf Flurstück 247
mit angebauter Garage



Ansicht des Wohnhauses (Flst.223) von der
Straße aus mit angebauter Scheune (Flst. 223)



Ansicht der Scheune auf Flurstück 222

