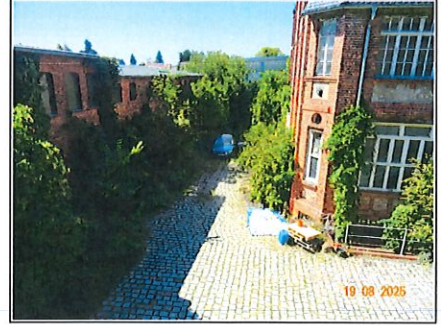


Wohn- und Geschäftsgrundstück
Baderstraße 22 in 06869 Coswig (Anhalt)



- Grundbuchstand: Grundbuch von Coswig (Grundbuchamt Zerbst), Blatt 5556
 - BV Nr. 1: Gemarkung Coswig, Flur 16, Flurstück 284/1 zu 81 m²
 - BV Nr. 2: Gemarkung Coswig, Flur 16, Flurstück 284/2 zu 701 m²
 - BV Nr. 3: Gemarkung Coswig, Flur 16, Flurstück 286/1 zu 178 m²
 - BV Nr. 4: Gemarkung Coswig, Flur 16, Flurstück 286/2 zu 783 m² mithin zur Gesamtgröße von 1.743 m²
- Objektart: Wohn- und Geschäftsgrundstück
- Lage: Baderstraße 22 in 06869 Coswig (Anhalt);
in zentraler Lage der Kernstadt Coswig (Anhalt) belegen; Anbindung an den ÖPNV (Bus, Eisenbahn) und an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; Einschätzung als mittlere Wohnlage bzw. für Coswig (Anhalt) als sog. 1b-Geschäftslage, d. h. im Zentrumsgebiet, nicht jedoch im Geschäftskern
- Bebauung: Wohn- und Geschäftshaus: als Mittelhaus einer geschlossenen Bebauung beidseitig angebaut errichtet; Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss; Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1904, mit umfangreichen Instandsetzungen, Modernisierungen und Dachgeschossausbau im Zeitraum 2000-2003 (Sanierung); augenscheinlich nur noch eingeschränkt instand gehalten, insbesondere auch, da in verschiedenen Wohneinheiten in der jüngeren Vergangenheit eine Instandsetzung des Innenausbaus begonnen wurde, was zum WST jedoch zumindest überwiegend noch nicht abgeschlossen ist; ca. 602 m² Gesamtmietfläche (davon 182 m² gewerbliche Mietfläche im EG (88 m², 94 m²) sowie 420 m² Wohnfläche im OG und DG (48 m², 84 m², 89 m², 99 m², 100 m²); eine angemessene/zeitgemäße Nutzung des Gebäudes sowie der Gewerbe- und Wohneinheiten ist im vorgefundenen Zustand grundsätzlich möglich, jedoch ist in zwei Wohneinheiten der Abschluss der begonnenen Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich
ehemaliges Fabrikgebäude: freistehend errichtet; überwiegend Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss mit Dachaufbau; Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1910, mit späterem Anbau (vor 1990); seit Jahrzehnten nicht mehr erfolgende Instandhaltung (abgesehen von der Erneuerung der Dachhaut), augenscheinlich noch funktionstüchtige Rohbaugewerke jedoch nicht mehr funktionstüchtige Ausbaugewerke; augenscheinlich keine maßgeblichen Modernisierungen seit 1990; augenscheinlich eingeschränkt instand gehalten und noch funktionstüchtige Bauteile; allenfalls noch zu untergeordneten Lagerzwecken nutzbar
ehemaliges Lagergebäude: freistehend errichtet; überwiegend Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss; Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich um 1904; seit Jahrzehnten nicht mehr erfolgende Instandhaltung (abgesehen von der Erneuerung der Dachhaut und dem teilweisen Heizungseinbau), augenscheinlich noch funktionstüchtige Rohbaugewerke jedoch nicht mehr funktionstüchtige Ausbaugewerke; allenfalls noch zu untergeordneten Lagerzwecken nutzbar
- Erschließung: Anliegerstraße „Baderstraße“ mit Natursteinpflaster befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Natursteinplatten und Mosaikpflaster, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang am Straßenrand, auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen in augenscheinlich hinreichendem Umfang; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation; Entsorgung von Schmutzwasser und Fäkalien sowie Niederschlagswasser in die Netze der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: Wohn- und Geschäftshaus: jeweils eine Gewerbe- sowie eine Wohneinheit zu gewerblichen Büro-/ Lagerzwecken bzw. zu Wohnzwecken vermietet; eine Wohneinheit wird durch den Geschäftsführer der Grundstückseigentümerin unentgeltlich zu Wohnzwecken genutzt; eine Gewerbe- sowie drei Wohneinheiten ungenutzt bzw. leer stehend; ehemaliges Lagergebäude und ehemaliges Fabrikgebäude: allenfalls untergeordnete Lager-/ Abstellnutzung durch die Grundstückseigentümerin, mithin zumindest überwiegend ungenutzt bzw. leer stehend

Bezüglich weiterer detaillierter Angaben wird auf das bei der zuständigen Geschäftsstelle einsehbare Verkehrswertgutachten zum Stichtag 19.08.2025 verwiesen.