



ANTON IMMOBILIENBEWERTUNG

Sandra Anton _ Monika Anton

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

06869 Coswig (Anhalt) – Friederikenstraße 22 – Tel. 034903 63396

www.anton-immobilienbewertung.de – Email: info@anton-immobilienbewertung.de

KURZEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 9 K 1/ 24

06493 Harzgerode OT Alexisbad, Kreisstraße 4, 4a, 6, 9

Hotel- und Beherbergungsimmobilie, Wohnhaus und Villengebäude



Hotelanlage auf den Grundstücken lfd. Nr. 3 und 7 BV

Verkehrswerte

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16. September 2024

Verkehrswert des Gesamtobjektes	4.500.000,00 €
wirtschaftliche Einheit Hotelgrundstücke lfd. Nr. 3 und 7 BV	4.400.000,00 €
Grundstück lfd. Nr. 2 BV - Wohnhaus	75.000,00 €
Grundstück lfd. Nr. 3 BV - Hotelgrundstück	1.800.000,00 €
Grundstück lfd. Nr. 4 BV - ehemalige Sauna	3.500,00 €
Grundstück lfd. Nr. 5 BV - unbebaut	1.400,00 €
Grundstück lfd. Nr. 6 BV - Villa Nova	5.000,00 €
Grundstück lfd. Nr. 7 BV - Hotelgrundstück	870.000,00 €

Grundstücks-/
Gebäudedaten:

- Grundbuch von Harzgerode, Blatt 2602, lfd. Nr. 2 - 7 BV
- Gemarkung Harzgerode – Flur 16 – Flurstücke 13/1, 13/2, 21, 19/8, 22, 11/5
- Grundstücksgröße insgesamt 24.557 m²
- Gebäudenutzfläche insgesamt ca. 7.100 m²

Verpachtungssituation:

- verpachtet

Geschäftslage:

- mittel: in der Tourismusregion „Harz“

Ortslage:

- mittlere Ortslage innerhalb des OT Alexisbad
- circa 5 km nordwestlich von Harzgerode
- Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen: eingeschränkt
- nächste Anschlussstelle zur Bundesstraße B 6n: Quedlinburg, circa 20 km
- nächste Autobahnanschlussstelle zur A 14, Halle-Magdeburg:
Auffahrt Könnern, circa 45 km entfernt

Bebauung/ Nutzung:

Hotelgrundstücke lfd. Nr. 3 und 7 BV

- Logierhaus – ungenutzt und im Bau befindlich: ehemals ca. 65 Gästezimmer, 3 Gasträume (davon 1 Saal) mit insgesamt ca. 220 Sitzplätzen, Tagungsbereich, Biergarten mit ca. 130 Sitzplätzen
- Badehaus – in Betrieb: 28 Gästezimmer, Restaurant mit ca. 35 Sitzplätzen, Terrasse mit ca. 35 Sitzplätzen; Wellnessbereich mit Schwimmbad, Saunen und Behandlungsräumen
- Kavalierhaus – in Betrieb: 10 Gästezimmer, Café mit ca. 30 Sitzplätzen (ungenutzt)
- 5 Ferienhäuser (Waldhäuser) – davon 2 Häuser mit 4 Ferienwohnungen in Betrieb
- überwiegend Massivbauten, teilweise Fachwerkbauten, 1- bis 3-geschossig, teilweise Dachgeschossausbau, teilweise Keller
- Baujahre: 1825 – 2005/ Modernisierungen, Grundrissveränderungen: 1995 - 2022
- weitere bauliche/ nicht bauliche Anlagen – überwiegend ungenutzt: Neben- und Funktions-/ Küchegebäude, ehemalige Baude als Veranstaltungsraum; PKW-Stellplätze und Befestigungen; Treppenanlagen zum Hang; Einfriedungen

Grundstück lfd. Nr. 2 BV - Wohnhaus

- Nutzung für 8 Personalzimmer
- Massivbau; 1- bis 2- geschossig, mit Erweiterung als Hanghaus, Dachgeschossteilausbau, Teilkeller bzw. Teil-Untergeschoss
- Baujahr: um 1910/ Modernisierungen, Grundrissveränderungen: 1985 - 2022
- Wohnfläche ca. 202 m²

Grundstück lfd. Nr. 4 BV – ehemalige Sauna

- langjährig leer stehender Massivbau; 1- geschossig, Vollkeller, Flachdach
- Baujahr: um 1975 - 80/ Modernisierungen (Einzelmaßnahmen): um 1995

Grundstück lfd. Nr. 5 BV - unbebaut

- Weg- und Vorgartenfläche zur Villa Nova

Grundstück lfd. Nr. 6 BV – Villa Nova

- ehemalige Pension und Gastwirtschaft - Gebäude vermutlich seit 1999 leer stehend
- 1- geschossiges Villengebäude als Massiv- und Fachwerkbau, Dachgeschossausbau, Teilkeller
- Baujahr: um 1870/ Modernisierungen (Einzelmaßnahmen): vor 1990/ um 1991
- Wohnfläche ca. 290 m²



Kavalierhaus und eines der Waldhäuser auf Grundstück lfd. Nr. 3 BV



Wohnhaus auf Grundstück lfd. Nr. 2 BV

ehemalige Sauna auf Grundstück lfd. Nr. 4 BV



Villa Nova auf Grundstück lfd. Nr. 6 BV