



**Ausschreibung zur Veräußerung des Objektes Wohn- und
Geschäftshaus in der Sangerhäuser Straße 20, 06295 Lutherstadt
Eisleben**

**Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben
Fachbereich 3
Kommunalentwicklung/Bau
Markt 1
06295 Lutherstadt Eisleben
Tel.: 03475-655-752**



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben zur Immobilie
2. Detaillierte Angaben zur Immobilie
 - 2.1 Standort
 - 2.2 Grundbuch
 - 2.3 Größen und Flächen
 - 2.4 Nutzung
 - 2.5 Immobilien-Details
 - 2.6 Erschließung
 - 2.7 Rechte und Lasten
 - 2.8 Weiteres
3. Kontakt
4. Bilder



1. Allgemeine Angaben zur Immobilie

Titel Wohn- und Geschäftshaus
Sangerhäuser Straße 20
06295 Lutherstadt Eisleben

Immobilientyp Wohn- und Geschäftshaus

Mindestgebot **234.300,00 EUR**

Kurzbeschreibung Saniertes Mehrfamilienwohnhaus in geschlossener Bebauung (voll vermietet)

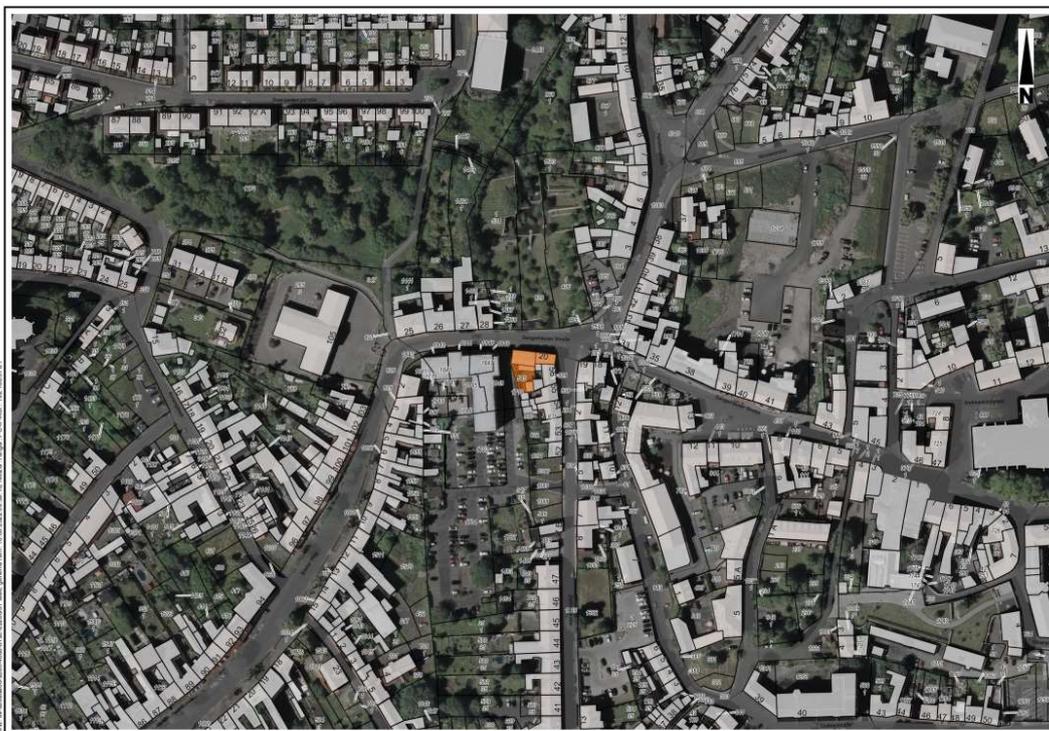
Ausschreibungsende **24.01.2023 - 10:30 Uhr**

2. Detaillierte Angaben zur Immobilie

2.1 Standort

Adresse Sangerhäuser Straße 20
06295 Lutherstadt Eisleben

Karte





Makro- und Mikrolage

Die Lutherstadt Eisleben ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Mansfeld-Südharz im östlichen Harzvorland in Sachsen-Anhalt. Bekannt ist sie als Geburts- und Sterbeort Martin Luthers. Zu Ehren des größten Sohnes der Stadt führt Eisleben seit 1946 den Beinamen „Lutherstadt“. Die Luthergedenkstätten in Eisleben und Wittenberg zählen seit 1996 zum UNESCO-Welterbe. Eisleben gehört dem Bund der Lutherstädte an. Die Lutherstätten Eisleben und Wittenberg wurden zur Stiftung Luthergedenkstätten in Sachsen-Anhalt vereint.

Die Kernstadt liegt 30 km westlich von Halle (Saale) in einer langgezogenen Tieflandzunge, der sogenannten Eislebener Niederung im südöstlichen Bereich des Landkreises. Nachbargemeinden sind Gerbstedt im Norden, Seegebiet Mansfelder-Land im Osten, Farnstädt und Querfurt (beide Saalekreis) im Süden und Allstedt, Bornstedt, Wimmelburg, Hergisdorf, Helbra und Klostermansfeld im Westen.

2.2 Grundbuch

Gemarkung / Flur / Flurstück	Gemarkung Eisleben, Flur 10, Flurstück 545
-------------------------------------	--

2.3 Größen und Flächen

Grundstücksfläche / Wohnfläche	gesamt 307 m ² Wohnfläche ca. 195 m ² , Nutzfläche ca. 78 m ² insgesamt: ca. 273 m ²
---------------------------------------	--

Topographische Lage	annähernd eben – leicht hangig
----------------------------	--------------------------------

Gestalt / Form	unregelmäßige Grundstücksform – Eckgrundstück Straßenfrontlänge: Sangerhäuser Straße: ca. 24 m Zeißingstraße: ca. 5 m Grundstückstiefe: zwischen ca. 5 m bis ca. 24 m
-----------------------	---

2.4 Nutzung

Derzeitige Nutzung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Nebengebäude (Schuppen). Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit und im ersten Geschoss sowie im Dachgeschoss befinden sich Wohnungen.



2.5 Immobilien-Details

Allgemeines

Art des Gebäudes:	zu ca. 1/3 unterkellert, II Vollgeschosse, ausgebauten Dachgeschoss und Spitzboden
Wohn- und Nutzfläche:	insgesamt: ca. 273 m ²
Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> Mieterkeller
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> GE 1: 1-Raum-Einheit GE 2: 2-Raum-Einheit mit Nebenflächen (Küche, WC) <u>1. Obergeschoss:</u> WE 1: 2-Zimmer -Wohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon WE 2: 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Küche, Bad und Flur <u>Dachgeschoss:</u> WE 3: 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon

Ausführung/Ausstattung

Gebäudeaufbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	alt: Streifenfundamente und Bruchstein; neu: Streifenfundamente B15
Umfassungswände:	KG: Bruchsteinmauerwerk; EG / DG: Mischmauerwerk, ausgemauertes Fachwerk; neu: 365 mm Wärmedämmziegel
Dachkonstruktion/ Dachform:	Satteldach als Holzkonstruktion ausgebildet als Kehlbalkendach nach historischem Vorbild mit Ziegeleindeckung und Zwerchgauben; rückwärtig Terrassendach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung (Biberschwanz)



Schornstein: Abgasrohr
Außenverkleidung/Fassade: eingefärbte Putzfassade

Gebäudeausbau

Innenwände: alt: Ziegelmauerwerk;
neu: Hochlochziegel bzw. Metallständerwände (Trockenbau)

Geschossdecken: KG / EG: Gewölbekeller (Bruchstein);
EG / DG alt: Holzbalkendecken;
EG / DG neu: Hohlsteindecken

Fußboden: neu: Estrich auf Dämmschicht;
alt: Trockenestrich auf Trittschalldämmung und Schüttung mit verschiedenen Belägen
Wohnbereiche: Laminat
Nassbereiche: Fliesen

Treppen/Treppengeländer: EG / OG: massive Konstruktion, Geländer als Metallkonstruktion;
OG / DG: Massivtreppe bzw. Holztreppe

Wand- und Deckenflächenbehandlung: überwiegend Putz bzw. Tapete mit Anstrich
Nassbereiche: Fliesen sowie Tapete mit Anstrich

Fenster: Massivholzfenster mit Isolierverglasung ($k_F=1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$) mit unterschiedlicher Sprossung nach historischem Vorbild; Schaufensteranlage im EG

Türen/Tore: überwiegend Holzwerkstofftüren;
Wohnungseingangstüren ebenfalls mit Holzwerkstoff; Eingangstür als Holz-Kassetten-Tür mit Glasausschnitten

Haustechnik

Elektroinstallation: Unter-Putz-Installation



Sanitärinstallation:	jede Wohnung verfügt über eine Badewanne oder/und Dusche, Toilette, Waschbecken und Fensterlüftung sowie Waschmaschinenanschluss
Heizung / Warmwasserversorgung:	Gas-Zentralheizung mit Warm-Wasseraufbereitung (Fa. Brötje, BJ 2001), Plattenheizkörper
Sonstige Ausstattung:	angeständerte Balkonkonstruktion an rückwärtiger Fassade (hofseitig)

Beschaffenheit

Grundrissgestaltung: für das Sanierungsjahr und Gebäude zeittypisch, eine sehr kleine Gewerbeeinheit ohne Nebenflächen

Allgemeinbeurteilung / Bauliche Mängel- / Schäden: Aufgrund des Alters und Sanierungsjahres des Gebäudes guter baulicher Zustand und guter Ausstattungsstandard.

Es bestehen u.a. nachfolgende Schäden am Gebäude:

- partielle Beschädigungen an der Gebäudefassade
- partielle Feuchtigkeitserscheinungen-/schäden im Keller und Sockelbereich
- partielle Beschädigungen an den Wänden im Treppenhaus

Das Haus ist so wie es steht und liegt derzeit bewohn- und nutzbar und dem Stand der Sanierung entsprechend ein gepflegtes Objekt.

Mittelfristig sind Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung der Bausubstanz (z.B. Dämmmaßnahmen des Gebäudes, Erneuerung der Heizungsanlage etc.) erforderlich.

Außen- und Nebenanlagen

Zuwegung: vom öffentlichen Verkehrsraum aus

Freiflächen/Gartenflächen: mit Natursteinpflaster befestigter Innenhof mit kleineren Anpflanzungen



Einfriedung: bauliche Anlagen, Mauer

Nebengebäude/Schuppe: massive eingeschossige Konstruktion mit flachem Pultdach; einfache Holztüren; je 1 Abstellraum für die Wohneinheiten

Mögliche Nutzung / Entwicklungszustand

Das Grundstück befindet sich laut rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 der Lutherstadt Eisleben in einem Bereich, der als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Baujahr unbekannt (geschätzt vor 1900)

Denkmalschutz Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Zudem befindet sich das Objekt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Lutherstadt Eisleben.

2.6 Erschließung

Angaben zur Erschließung

Das Grundstück ist über die Straße „Sangerhäuser Straße“ an das Ortsnetz angebunden.

Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Wasserversorgung MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft
Mitteldeutschland mbH
Wolferöder Weg 22
06295 Lutherstadt Eisleben
Tel.: 03475-67690

Abwasserentsorgung AZV Abwasserzweckverband „Eisleben-Süßer See“
Landwehr 9
06295 Lutherstadt Eisleben
Tel.: 03475-667780

Niederschlagswasser AZV Abwasserzweckverband „Eisleben-Süßer See“
Landwehr 9
06295 Lutherstadt Eisleben
Tel.: 03475-667780



Energieversorgung

Stadtwerke Lutherstadt Eisleben GmbH
Karl-Rühlemann-Platz 1
06295 Lutherstadt Eisleben
Tel.: 03475-6670

Telefonanbieter

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Kaiserslauterer Straße 75
06128 Halle (Saale)
Bauherrensenservice
Tel.: 0800 330-1903

2.7 Rechte und Lasten

Leitungsbestand / Dienstbarkeiten / Dingliche Rechte im Grundbuch

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abtl. II: Sanierungsvermerk der Lutherstadt Eisleben

Abtl. III: keine Eintragungen vorhanden

2.8 Weiteres

Ausschreibung

Bei der Ausschreibung handelt es sich um eine öffentliche, für die Lutherstadt Eisleben unverbindliche, Aufforderung zur Abgabe von Kaufpreisgeboten.

Alle Angaben seitens der Lutherstadt Eisleben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen jedoch ohne Gewähr. Das Angebot ist freibleibend. Die Lutherstadt Eisleben behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob, wann, an wen, in welchem Umfang und zu welchen Bedingungen das Grundstück veräußert wird.

Allgemeine Hinweise zum Verkauf und zur Angebotsabgabe

Ihr Angebot (Angebotsschreiben siehe Anlage) richten Sie bitte schriftlich im verschlossenen Umschlag, mit dem Hinweis „Ausschreibung Verkauf Mehrfamilienwohnhaus Sangerhäuser Straße 20 Lutherstadt Eisleben“
bis zum 24.01.2023, um 10:30 Uhr

an folgende Adresse:

**Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben
Fachbereich 3 Kommunalentwicklung/Bau
Markt 1
06295 Lutherstadt Eisleben**



Die Öffnung der eingegangenen Angebote erfolgt ohne Beteiligung der Bieter und unter Ausschuss der Öffentlichkeit.

Bitte berücksichtigen Sie bei der Gebotsabgabe, dass der Kaufpreis in voller Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig wird. Nachverhandlungen sind nicht möglich. Interessenten werden daher gebeten, sich vor Gebotsabgabe hinreichend zu informieren, ob das angebotene Verkaufsobjekt für die von Ihnen vorgesehene Nutzung geeignet ist.

Für Inhalt und Richtigkeit der Verkaufsunterlagen wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Die Veröffentlichung von Grundstücksangeboten der Lutherstadt Eisleben sowie Ausschreibungsunterlagen (auch auszugsweise) durch Dritte ist nicht erlaubt. Mit diesem Angebot ist kein Rechtsanspruch auf eine Vergabe des Grundstückes verbunden. Die Lutherstadt Eisleben ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen.



3. Kontakt

Ansprechpartner

Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben
Fachbereich 3
Kommunalentwicklung/Bau
Markt 1
06295 Lutherstadt Eisleben
Tel.: 03475-655752
Mail: planung@lutherstadt-eisleben.de



4. Bilder

Lageplan



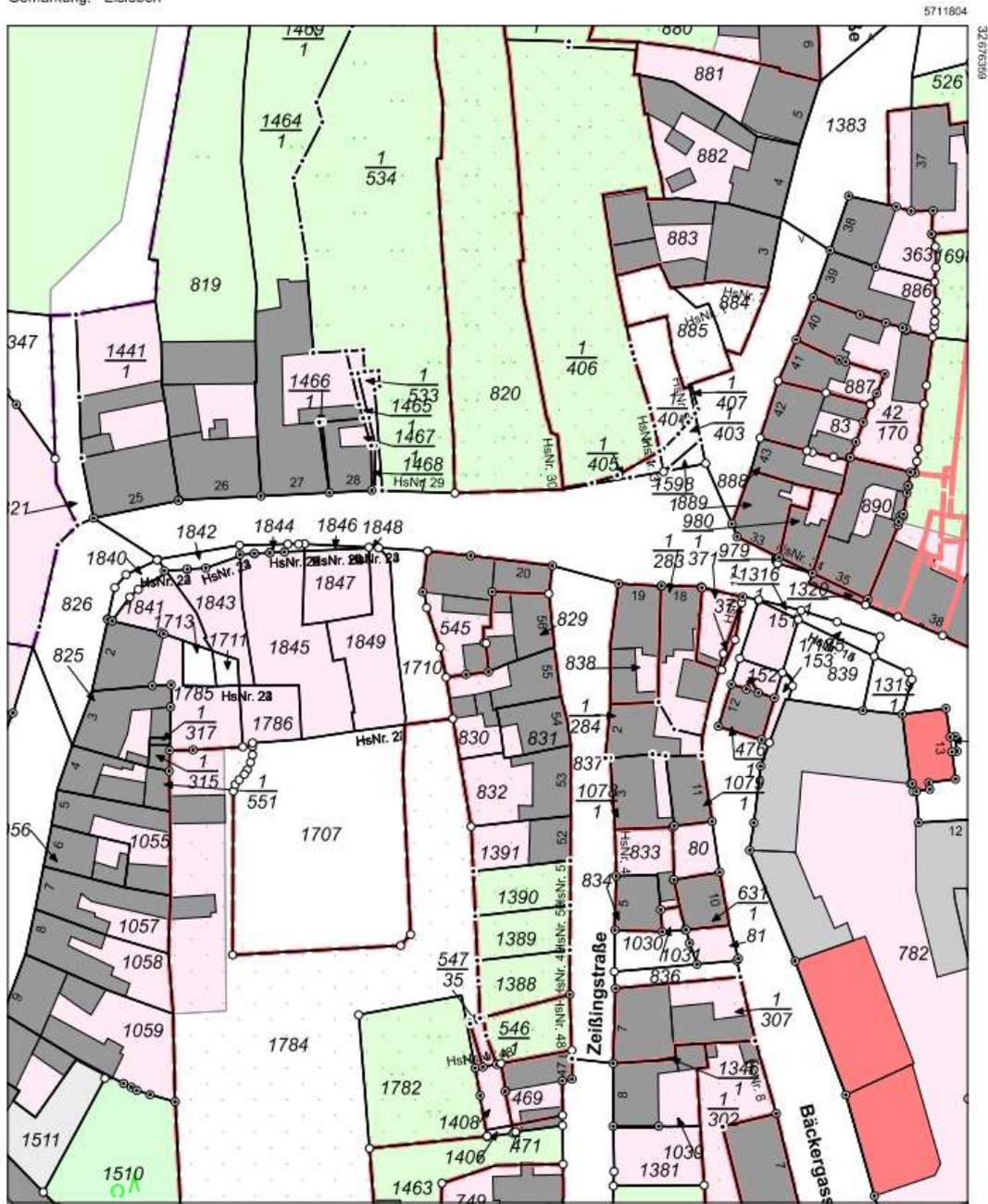
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Neustädter Passage 15, 06122 Halle

**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
Darstellung 1:1000

Flurstück: 545
Flur: 10
Gemarkung: Eisleben

Gemeinde: Eisleben, Lutherstadt
Kreis: Mansfeld-Südharz

Erstellt am 10.03.2022
Aktualität der Daten: 09.03.2022



5711584
LVerGeo 880a
Stand 08/12
6/19/2022

Maßstab: 1:1000 Meter

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo).



Foto 1: straßenseitige Ansicht



Foto 2: straßenseitige Ansicht





Foto 3: rückwärtige Ansicht





Foto 4: Nebengebäude



Foto 5: Innenhof

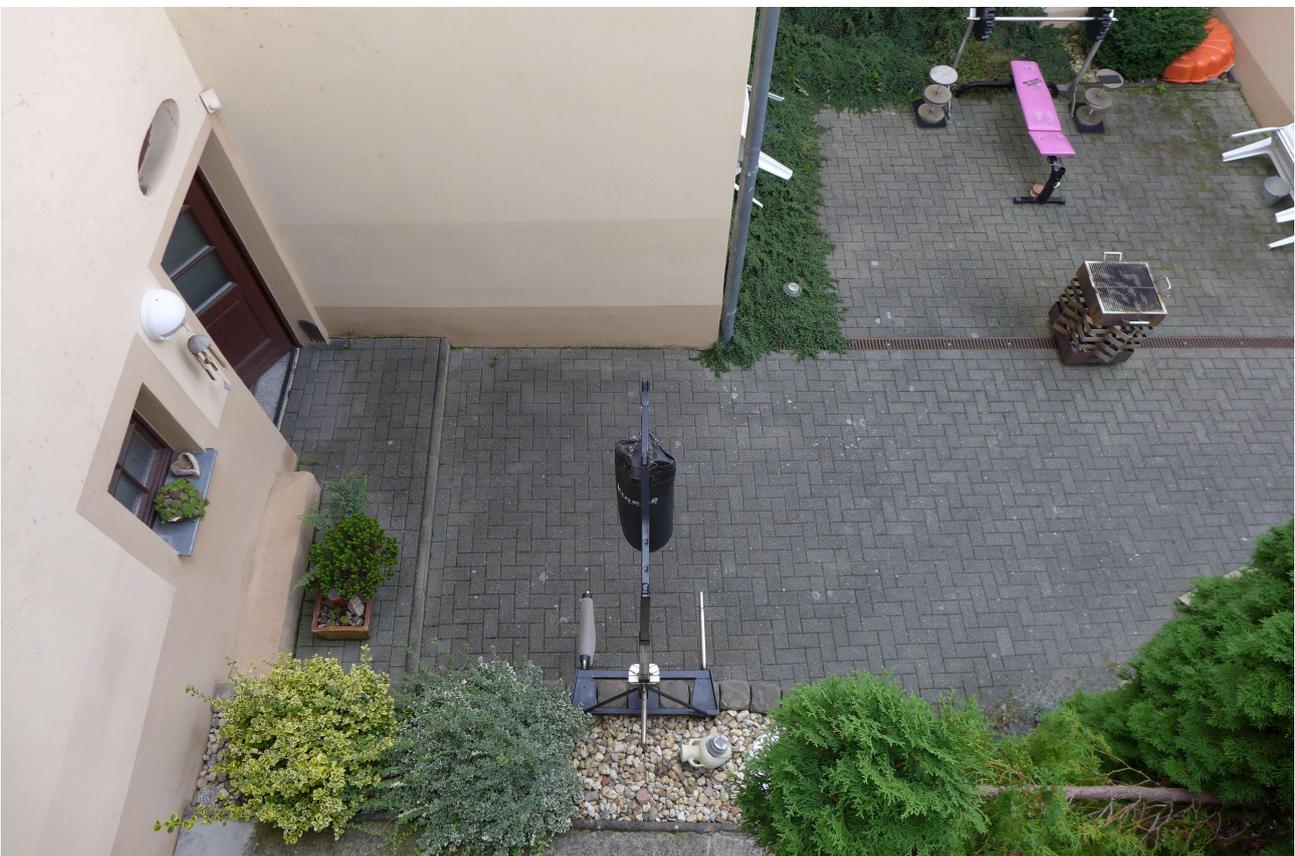




Foto 6: Innenhof



Foto 7: Innenhof





Foto 8: Flur zum Innenhof



Foto 9: Treppenhaus EG

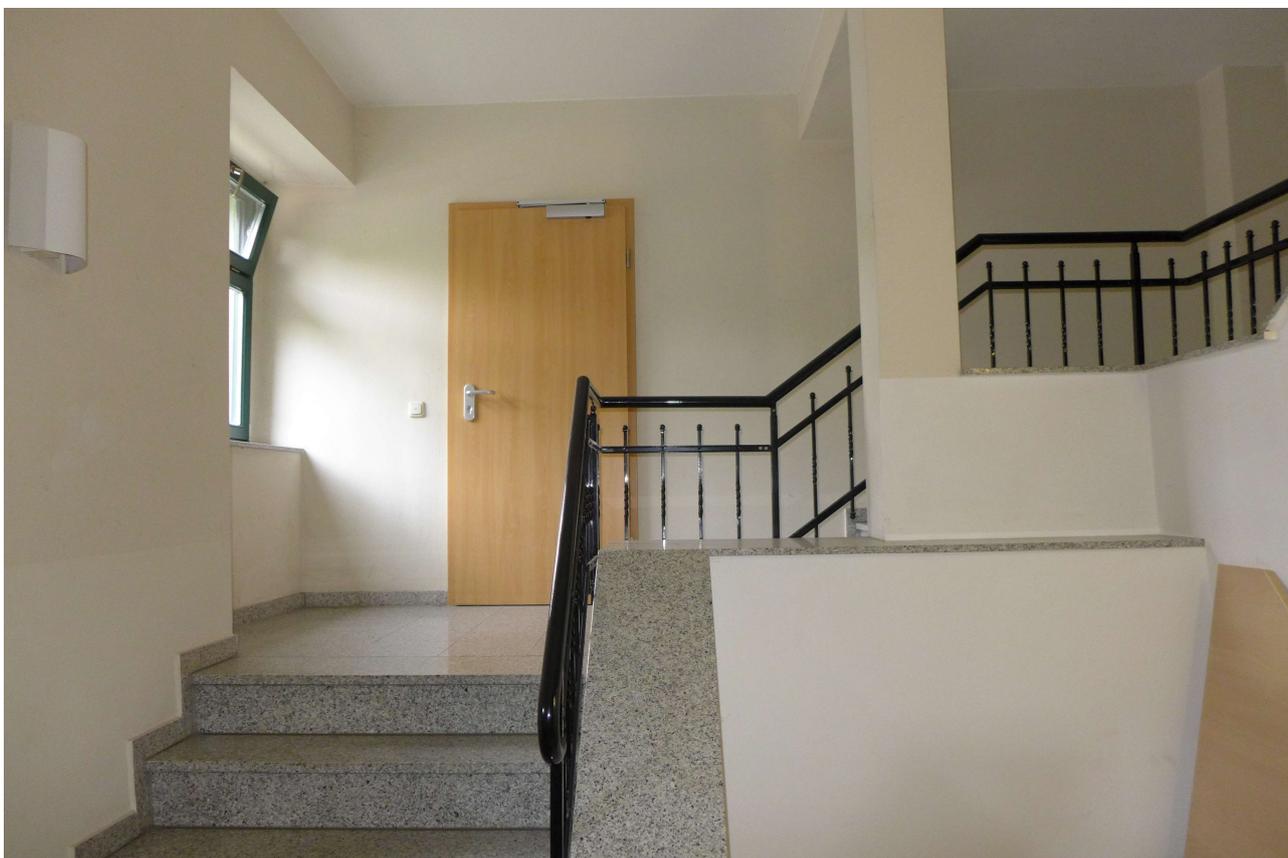


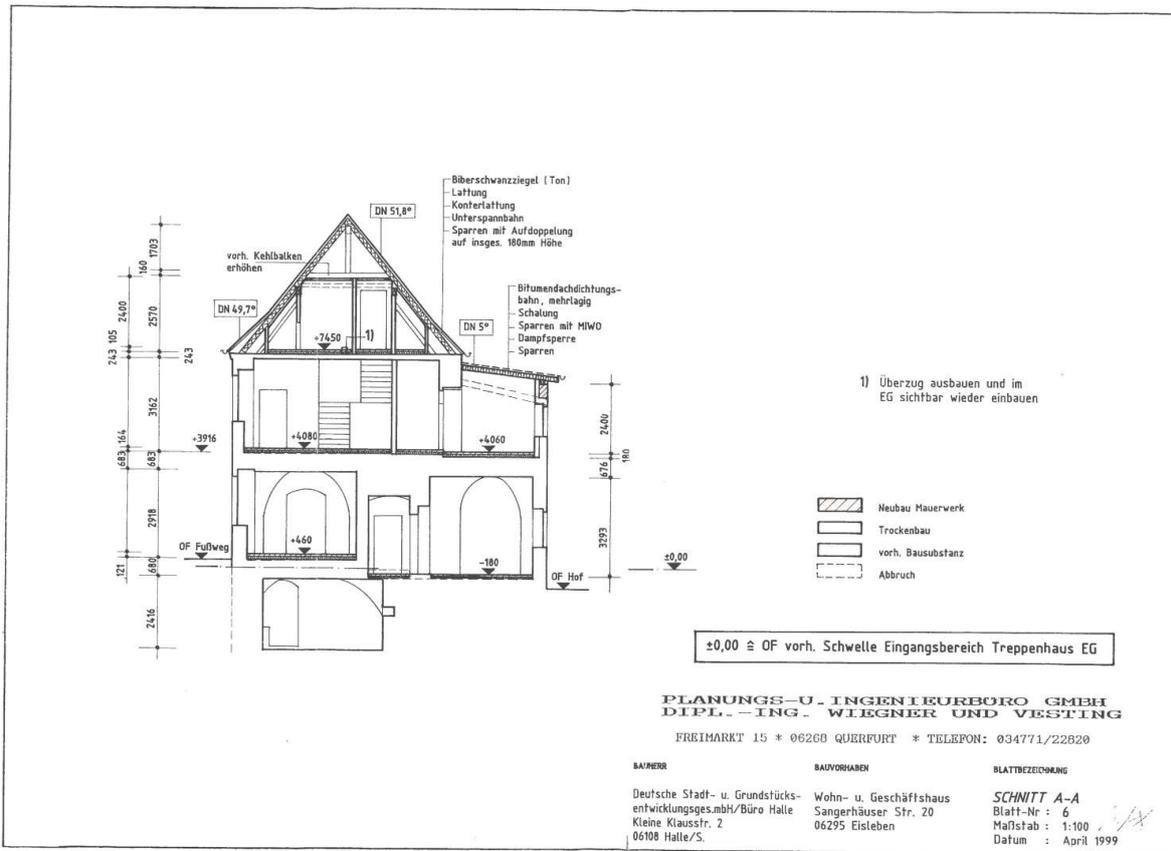


Foto 10: Spitzboden

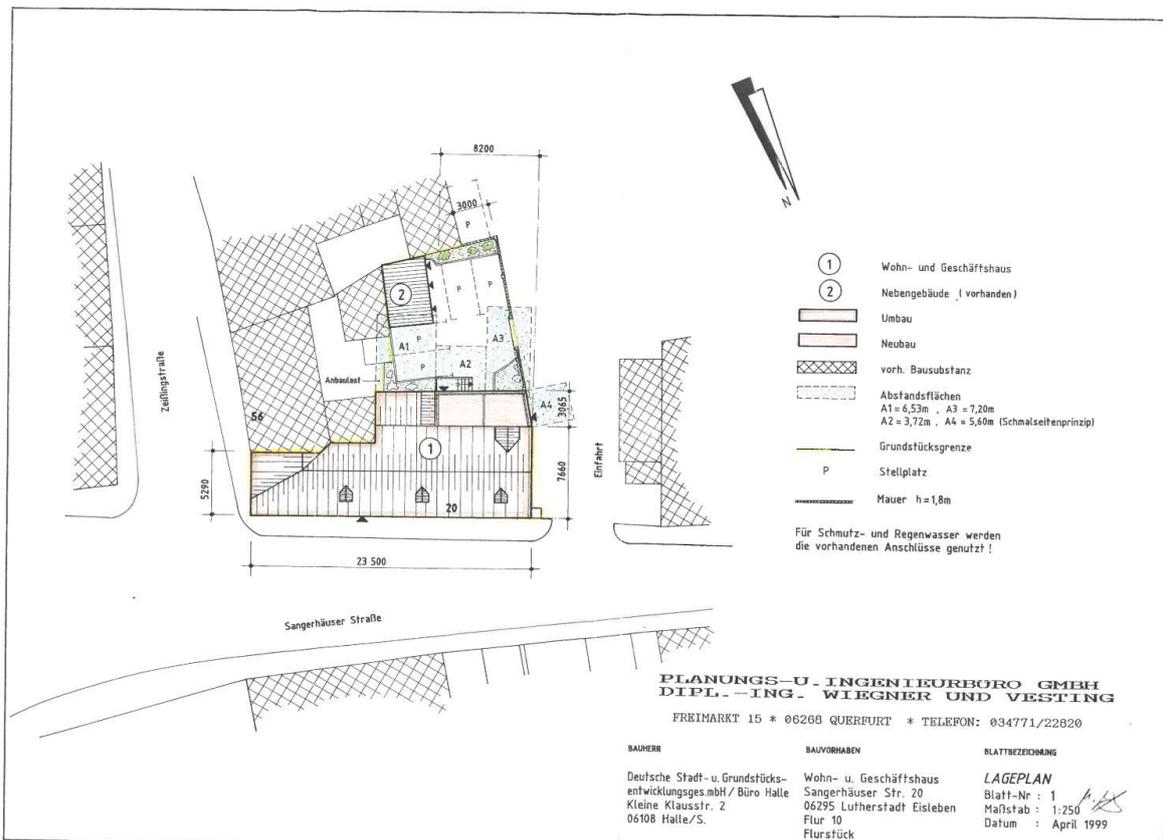




Grundrisszeichnungen Schnitt

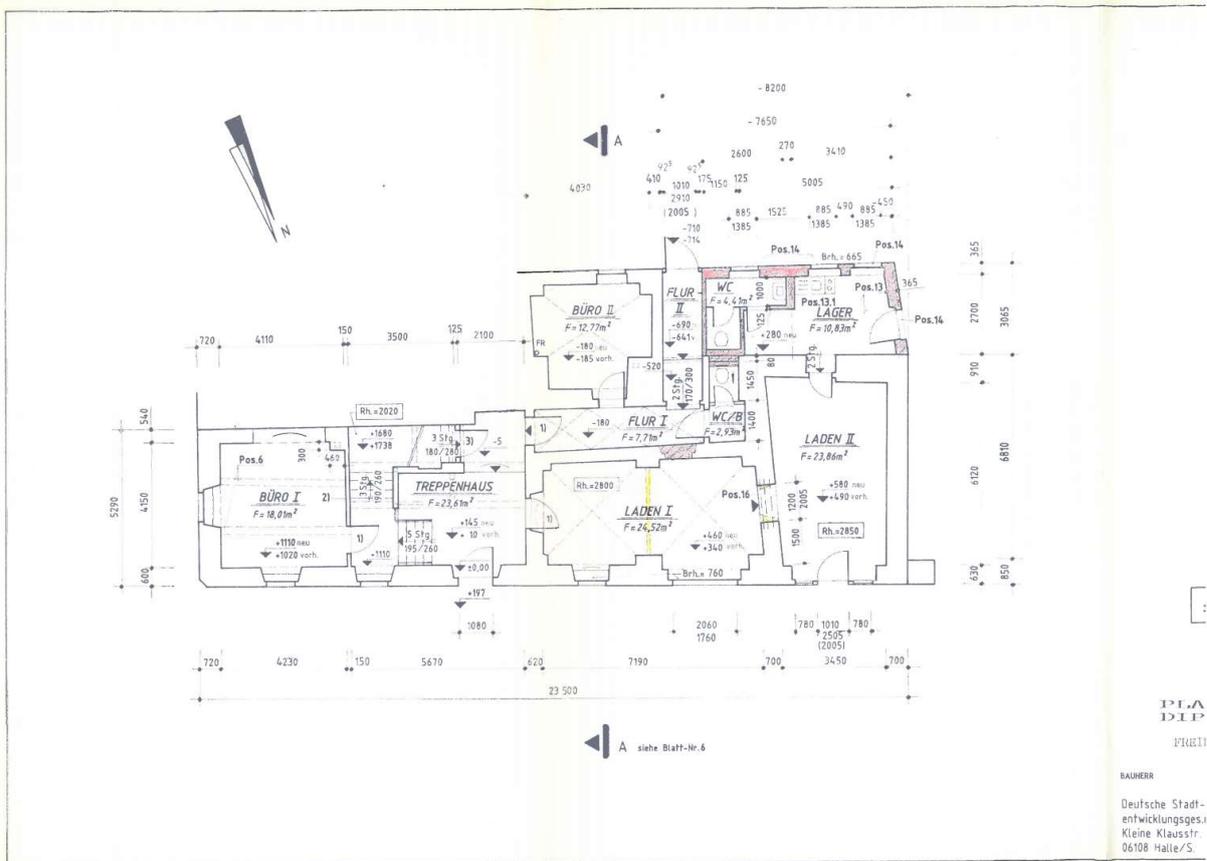


Grundrisszeichnungen Lageplan

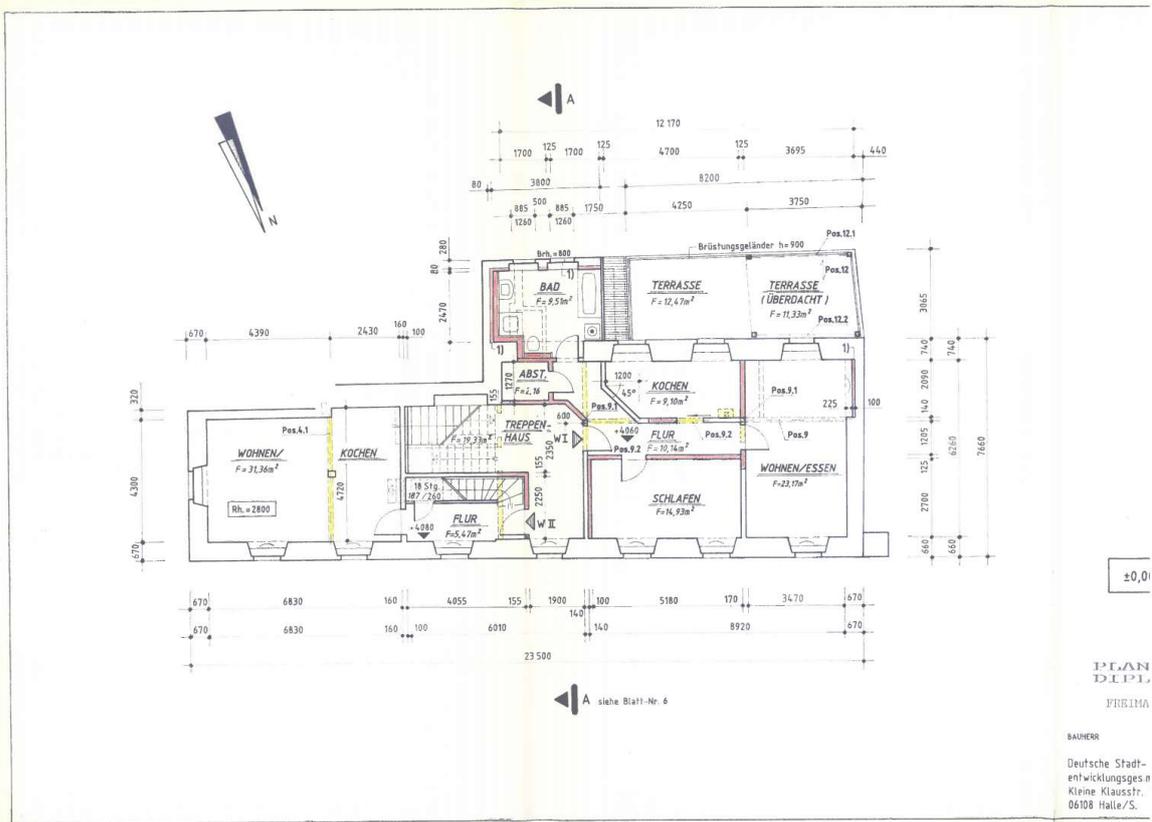




Grundrisszeichnungen Erdgeschoss



Grundrisszeichnung Obergeschoss





Grundrisszeichnung Dachgeschoss

