



**Ausschreibung zur Veräußerung eines Wohnhauses in der  
Kupfermühle 1, 06295 Lutherstadt Eisleben OS Unterrißdorf**

**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** Wohnhaus  
Kupfermühle 1  
06295 Lutherstadt Eisleben OS Unterrißdorf

---

**Immobilientyp** Wohnhaus

---

**Mindestgebot** **44.550,00 EUR**

---

**Kurzbeschreibung** Sanierungsbedürftiges Wohnhaus

---

**Ausschreibungsende** **28.01.2025 - 10:30 Uhr**

---

## 2. Detaillierte Angaben zur Immobilie

---

### 2.1 Standort

---

**Adresse** Kupfermühle 1  
06295 Lutherstadt Eisleben OS Unterrißdorf

---

### 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

---

<b>Gemarkung / Flur / Flurstück</b>	Gemarkung Unterrißdorf, Flur 7, Flurstück 456
-------------------------------------	---

---

## 2.3 Größen und Flächen

---

<b>Grundstücksfläche / Nutzfläche</b>	gesamt 1.395 m <sup>2</sup> Nutzfläche Gebäude ca. 113 m <sup>2</sup> im Erdgeschoss
<b>Pachtverhältnis</b>	im nördlichen Grundstücksbereich besteht ein Pachtverhältnis – Größe der verpachteten Fläche ca. 687,50 m <sup>2</sup> (Garten- und Scheunenfläche)
<b>Topographische Lage</b>	annähernd eben
<b>Gestalt / Form</b>	unregelmäßige Grundstücksform Straßenfrontlänge: ca. 45 m Grundstückstiefe: bis ca. 48 m

---

## 2.4 Nutzung

### Derzeitige Nutzung

Es handelt sich um ein vermietetes Wohnhaus (vermietet seit dem 01.10.1991 für 163,32 € Kaltmiete) sowie mehrere Nebengebäude (Carport, mehrere Überdachungen, ehemaliger Stall, mehrere Schuppen). Aufgrund der Grundriss- und Gebäudekonfiguration ist eine Nutzung als Einfamilienhaus naheliegend, eine Nutzung als zwei- bzw. Mehrfamilienhaus ist nicht möglich.



Zudem besteht für den nördlichen Bereich des Grundstücks ein Nutzungsverhältnis mit Dritten. Der Nutzer wurde über den beabsichtigten Verkauf informiert. Dem potenziellen Käufer kann das Angebot zur Übernahme bzw. Kündigung des Nutzungsvertrages unterbreitet werden. Die jährliche Pacht beträgt 87,88 €.

---

## 2.5 Immobilien-Details

---

### Allgemeines

Art des Gebäudes:	in geringen Teilen unterkellert, eingeschossig, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Wohnfläche:	ca. 113 m <sup>2</sup> im Erdgeschoss
Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> ein Kellerraum
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Eingangsbereich / Windfang, Flur, 2 Zimmer, Küche (als Durchgangszimmer), Wohnzimmer (als Durchgangszimmer), Flur, Ankleidezimmer mit dahinterliegendem Schlafzimmer (als gefangener Raum), Badezimmer  <u>Dachgeschoss:</u> unausgebauter Dachboden sowie 2 vom Dachboden abgetrennte Bereiche, welche früher als Wohnraum genutzt wurden; In den Bereichen sind keine Heizungen und nur einfache elektrische Leitungen (für eine Deckenlampe und keine Steckdose) vorhanden

---

### Ausführung/Ausstattung

---

#### Gebäudeaufbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dachkonstruktion/ Dachform:	Satteldach als Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung



Schornstein: vorhanden

Außenverkleidung/Fassade: Sichtmauerwerk

---

### **Gebäudeausbau**

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Holzbalkendecken mit Füllungen

Fußboden: textiler Belag, Dielenboden, Badezimmer mit Fliesen

Treppen/Treppengeländer: zum KG: massive Konstruktion  
zum Dachboden: Holzkonstruktion mit Holzstufen und Holzgeländer

Wand- und Deckenflächenbehandlung: Tapete bzw. Putz mit Anstrich, Küche mit Fliesen-  
spiegel  
Badezimmer: Nassbereich mit Fliesen

Fenster: überwiegend einfache Holzfenster; teilweise Kunststofffenster mit zweifach-Verglasung; im EG mit Holzläden

Türen/Tore: Außentüren: Holztür und Holztür mit Glasausschnitt und feststehenden Seitenteil  
Innentüren: Holzkassetten Türen

---

### **Haustechnik**

Elektroinstallation: Unter-Putz-Installationen, aus dem Ursprungsbaujahr

Sanitärinstallation: Badewanne mit Badeofen, Toilette, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Fensterlüftung

Heizung / Warmwasserversorgung: 3 Einzelöfen, Küche mit elektrischen Durchlauferhitzer, Badezimmer mit Kohle-Badeofen, eine Heizungsanlage oder Heizkörper sind nicht vorhanden

Sonstige Ausstattung: keine

---



## Beschaffenheit

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, für das Baujahr und die Bauart  
zeittypisch

Belichtung / Besonnung: ausreichend

Allgemeinbeurteilung /  
Bauliche Mängel- /  
Schäden: Das Gebäude befindet sich in einem befriedigenden  
baulichen Zustand mit nicht mehr zeitgemäßen  
Ausstattungsstandard.

Es sind u.a. nachfolgende Schäden am Gebäude  
festgestellt wurden:

- Beschädigungen und Rissbildung an der  
Gebäudefassade;
- Beschädigungen (Verwitterungsspuren) an dem  
Traufabschluss sowie an der Dacheindeckung;
- Verwitterungsspuren an den Holzfenstern und  
Fensterläden;
- Feuchtigkeitsschäden (aufsteigende Feuchtigkeit,  
abgängige Tapete bzw. Putz, teilweise nasse  
Wände und Decken im gesamten Wohnhaus;
- Rissbildungen an einigen Wänden im  
Wohnhaus;
- Rissbildungen und teilweise Beschädigungen an  
den Decken im Dachgeschoss des Wohnhauses

Im Dachgeschoss des Wohnhaus ist ein  
Wasserschaden mit Wassereintritt erkennbar.  
Aufgrund des Wasserschadens können  
Folgeschäden, vor allen an den Holzbauteilen, nicht  
ausgeschlossen werden.

Der Innenausbau des Wohnhaus (Wände / Decken,  
Fußboden, Türen und Fenster) ist teilweise  
schadhaft bzw. verschlissen sowie in einigen  
Zimmern bereits nicht mehr vorhanden.

Die Gebäudetechnik (Elektro- und  
Sanitärinstallation) ist veraltet und eine  
Heizungsanlage sowie Heizkörper sind nicht  
vorhanden – dies entspricht nicht heutigen  
Wohnanforderungen.

Mittelfristig sind Maßnahmen zur energetischen  
Ertüchtigung der Bausubstanz (z.B.



Dämmmaßnahmen des Gebäudes etc.) erforderlich.

---

## Außen- und Nebenanlagen

Zuwegung:	vom öffentlichen Verkehrsraum aus
Freiflächen/Gartenflächen:	Wegebefestigungen, befestigter Innenhof, eingegründete und teilweise bewirtschaftete Gartenfläche
Einfriedung:	Holztür, zweiflügeliges Holztor
Nebengebäude/Schuppen:	<p><u>ehemaliger Stall:</u> ein- bis zweigeschossige massive Konstruktion mit Flachdach, Holzbalkendecken, Holztüren, als einfache Abstellfläche nutzbar, einfacher baulicher Zustand</p> <p><u>Schuppen (seitlich an das Wohnhaus angebaut:</u> eingeschossige massive Konstruktion mit Pultdach, Holztür, als einfache Abstellfläche nutzbar, schlechter baulicher Zustand mit Rissbildungen im gesamten Gebäude</p> <p><u>Schuppen:</u> eingeschossige massive Konstruktion mit Flachdach, Holztür und Holzfenster, als einfache Abstellfläche nutzbar, einfacher baulicher Zustand</p> <p>mehrere Überdachungen als einfache Abstellflächen sowie ein Holz-Carport mit Stellplatz für einen Pkw</p>

---

## 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.

---

<b>Baujahr</b>	unbekannt
<b>Denkmalschutz</b>	Das Objekt untersteht keinem denkmalrechtlichen Schutzstatus.

---



## 2.6 Erschließung

---

### Angaben zur Erschließung

Das Grundstück ist über die Straße „Kupfermühle“ 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) Bauherrens-service

---

## 2.7 Rechte und Lasten

---

### Leitungsbestand / Dienstbarkeiten / Dingliche Rechte im Grundbuch

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abtl. II: Lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht)

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 Wohnhaus Kupfermühle 1 Lutherstadt Eisleben OS Unterrißdorf“**

**bis zum 28.01.2025, 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 Ausschluss 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](mailto:planung@lutherstadt-eisleben.de)

---





**Foto 1: straßenseitige Ansicht**



**Foto 2: gartenseitige Ansicht**





Foto 3: ehemaliger Stall



Foto 4: Carport





**Foto 5: Gartenfläche**



**Foto 6: Gartenfläche**

