

**Kurzexpose`**  
**Grundstücke in Rosdorf/ OT Volkerode - Basis: äußere Inaugenscheinnahme**



**- Grundstücksbeschreibung:**

Gemarkung Volkerode; Flur 2; Flurstück 183 (470 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche; bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus/ Einliegerwohnung und einer Scheune/ erster Teilbereich) sowie FS 97/2 (1163 m<sup>2</sup>, baut mit einer Scheune (zweiter Teilbereich) und einem Schuppen/ Gerätehaus) - Eigengrenzüberbau der Scheune

**Lage**

Ortsrand; überwiegend ein-/ zweigeschossige Wohnbebauung, gemischte Baufläche; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; einfache bis mittlere Wohnlage.

Die Gebäudegrundstücke sind gegenseitig erschlossen. Das FS 183 ist versorgungsseitig (Wasser, Elektroenergie) sowie abwasserseitig erschlossen.

**Gebäudebeschreibung**

**Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung:**

Baujahr fiktiv geschätzt um 1850, massiv (Fachwerk); Satteldach (Tonziegel); zweigeschossig (EG; OG), unterkellert, ausgebaut DG. Augenscheinlich unterbrochene/ abgebrochene Sanierungen/ Modernisierungen).

Bisher durchgeführte augenscheinliche Modernisierungen: Dächer, Fenster/ Türen.

Wohnflächen im EG/OG/DG 267 m<sup>2</sup> (ableitend auf Basis Flurkarte geschätzt).

**Scheune:**

Baujahr fiktiv geschätzt um 1850, massiv (Fachwerk); Satteldach ( neue Eindeckung/Tonziegel mit Solarelementen)

**Schuppen:** keine Wertungen möglich

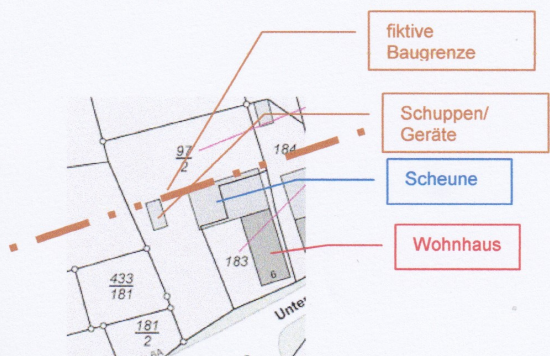
**Sonstige Wertbeeinflussungen/ Merkmale**

- **Altlastverdacht** besteht nicht,
- Eintragungen in das **Baulastenverzeichnis** sind nicht vorhanden,
- **Energieausweis** liegt nicht vor,
- **Modernisierungsbedarf:** (erheblich/ 330.000,-€ geschätzt).
- **Aktuelle Nutzung:** Eigennutzung
- **Besonderheiten:** Eigengrenzüberbau der Scheune

**Verkehrswert, rund 114.000,- €**



Wohnhaus mit Scheune , straßenseitig



- Darstellung der Bebauungen und fiktive Baugrenze