

Kurzexposé

Amtsgericht Quedlinburg – Geschäfts-Nr. 9 K 21/22

**gemischt genutztes Grundstück mit
Wohn-, Gastronomie- und Lagerflächen
Badegasse 41
06463 Falkenstein/Harz OT Meisdorf**

Wertermittlungsstichtag: 28. August 2023

Verkehrswert: € 270.000,00



Beschreibung: Das Grundstück ist mit einem 2-geschossigen Mehrfamilienhaus mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss, einem 1-geschossigen Anbau mit Ferienwohnung, einem 2-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Flächen der Gastronomie und Bewirtschaftung im Erd- sowie Wohnflächen im Obergeschoss und einem 2-geschossigen Werkstatt-/Lagergebäude bebaut. Die baulichen Anlagen wurden vermutlich samt um 1860 errichtet und befinden sich in einem einfachen bis mittleren Erhaltungszustand.

Lage: im Ortskern von Meisdorf

Grundstück: 1.969 m²

Wohn-/ Nutzfläche:	Wohnfläche:	ca. 445 m ²
	unsanierte Bürofläche:	ca. 90 m ²
	Gaststätte mit ehemaliger Fleischerei:	ca. 345 m ²
	Lager-/Werkstatt-/Garagenflächen:	ca. 530 m ²
	<u>Wohn- und Nutzfläche Gesamt:</u>	<u>ca. 1.410 m²</u>

Ausstattung:

- Massiv- und Fachwerkbauweise, Ziegeleindeckungen, überwiegend keine Wärmedämmung
- teilweise Kunststoff- oder Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise alte Holzverbundfenster, Außentüren teilweise erneuert
- unterschiedliche Innentüren (Röhrenspan, veraltet aus Holz)
- Bäder gefliest, Teppich-, Vinyl- und Fliesenbeläge sowie Tapetenbelag
- Elektroinstallation überwiegend erneuert
- Bäder mit Wanne oder Dusche, Stand-WC, Spülkasten auf Putz, WB
- Gas-Etagenheizungen und -Zentralheizung zzgl. Holzvergaser
- Warmwasser dezentral über Elektro-Wandspeicher oder Durchlauferhitzer

Bauzustand: Die baulichen Anlagen wurden vorwiegend ab 1996 sowie vereinzelt in der näheren Vergangenheit und zudem auf eher einfache Art und Weise modernisiert und weisen einen nicht nur unerheblichen Instandhaltungs- und Sanierungsstau auf. Die Wohneinheiten und Treppenhäuser bedürfen unterschiedlicher Instandsetzungsmaßnahmen.

Mietsituation: Das komplette Grundstück ist unentgeltlich einem Hauptnutzer zur Bewirtschaftung auf eigene Rechnung übertragen. Dieser hat das Objekt teilweise vermietet.