

Kurzexposé

Amtsgericht Quedlinburg – Geschäfts-Nr. 9 K 26/22

Mehrfamilienhaus
Grünstr. 18
06485 Quedlinburg OT Bad Suderode

Wertermittlungsstichtag: 30. Oktober 2023



Verkehrswert: € 165.000,00

-
- Beschreibung:** Das Grundstück ist mit einem teilweise unterkellerten MFH, bestehend aus einem 2-geschossigen Hauptgebäude mit zusätzlich ausgebautem DG und drei 1-geschossigen Anbauten, sowie einem 1-geschossigen Nebengebäude bebaut. Die baulichen Anlagen wurden vorwiegend zu unbekannter Zeit vor 1930 bzw. vor 1900 errichtet und beinhalten 7 Wohnungen.
- Lage:** gute Wohnlage am westlichen Rand des Ortszentrums von Bad Suderode
- Grundstück:** 2.179 m²
- Wohnfläche:** ca. 410 m²
- Ausstattung:**
- Hauptgebäude im OG/DG tlw. mit Schieferschindeln, tlw. mit verwitterten Holzpaneelen verkleidet, ansonsten samt weiß verputzt, nur geringfügige Verbesserung der Wärmedämmung
 - Hauptgebäude tlw. um 1993 erneuerte, tlw. veraltete Betondachsteineindeckung aus DDR-Zeiten, Anbauten Bitumbahneneindeckung Regenentwässerungen tlw. erneuert, tlw. veraltet und desolat nicht zeitgemäße oder fehlende Dachdämmung
 - Fenster/Außentüren um 1993 tlw. erneuert, kein zeitgemäßer Wärmeschutz
 - Innentüren veraltet in einfacher Art und Ausführung
 - zumeist verschlissene Teppich-, PVC-, Laminat- und Fliesen-Beläge, im Hauptgebäude teilweise fehlend, meist Raufasertapete weiß gestrichen
 - Elektroinstallation überwiegend erneuert in einfacher Ausstattung
 - Bäder zumeist mit Dusche, Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, WB
 - defekte Gas-Zentralheizung vermutlich aus 1993
- Bauzustand und Mietsituation:** Das Gebäude wurde vermutlich vorwiegend um 1993 auf einfache Art und Weise nur teilweise modernisiert und weist einen erheblichen Instandhaltungs- und Sanierungsstau auf. Hiervon sind insbesondere Dächer und Fassaden mit unzureichender Wärmedämmung, die Heizungsanlage, die Fenster und Türen sowie die Außenanlagen betroffen. Aber auch der innere Zustand bedarf vielfach einer Erneuerung, zumal wegen einem ehemaligen Wassereintritt im Hauptgebäude dessen Dach- und Deckenkonstruktionen teilweise offen liegen. Zudem ist mindestens eine Schmutzwasserleitung undicht und es treten gartenseitig Abwässer aus.
- Die Wohneinheiten sind samt leerstehend und bedürfen unterschiedlicher Modernisierungsmaßnahmen.