

## Exposé

Objekt:	38855 Wernigerode, Friedrichstraße 43
AZ Amtsgericht:	<b>12 K 7/24</b>
Art des Grundstückes:	Ein- bis Zweifamiliengrundstück
Lage:	Stadtteil Hasserode, Durchgangsstraße
Zufahrt:	ohne Hofzufahrt
Bebauung:	Vorderhaus in Reihenbebauung mit angebautem Hinterhaus
Nutzung:	jeweils Eigennutzung
Geschosszahl:	jeweils zweigeschossig
Unterkellerung:	jeweils nicht unterkellert
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Gas
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss
Grundstücksgröße:	1.140 m <sup>2</sup>
Vorderhaus:	Baujahr vermutlich 1830, Wohnfläche ca. 118 m <sup>2</sup> , 6 Wohnräume, Küche, Bad, WC vom EG bis DG, viele Durchgangszimmer, ohne Wohnungsabschluss im EG (Durchgang zum Hinterhaus), niedrige Raumhöhen, Umfassungswände aus Fachwerk ohne zusätzliche Dämmung, gedämmtes Satteldach mit Ziegeleindeckung, Fenster und Außentür aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Holzbalkendecken, schmale Holztreppen, Fliesen, Laminat- und Textilbeläge, Gaszentralheizung, Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken, zusätzliches WC, Elektroinstallation mit DDR-Standard, hoher alters- und nutzungsbedingter Verschleiß, Beeinträchtigungen u. a. durch Hundehaltung (Verschmutzungen, starke Geruchsbelästigung), aufsteigende Wandfeuchte, teilweise schadhafte Fußböden
Hinterhaus:	als ehemaliges Stallgebäude um 1993 zu Wohnzwecken ausgebaut, Wohnfläche ca. 86 m <sup>2</sup> , 3 Wohnräume, Küche, Bad, WC, Wintergarten im EG und OG, Heizung und Wasser über Vorderhaus (ungetrennt), Umfassungswände vermutlich aus Mauerwerk, Putzfassade oder Holzverschalung, Innendämmung, gedämmtes Flachdach mit Eindeckung aus Bitumendachpappe, Fenster und Außentür aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Holzbalkendecken, Holzterrasse, Fliesen, Laminat- und Textilbeläge, Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken, zusätzliches WC, alters- und nutzungsbedingter Verschleiß, Fassadenschäden, Waschbecken im EG defekt, Restfertigstellungsbedarf 1 Wohnraum im OG, möglicherweise von der Baugenehmigung abweichende Bauausführung
Sonstiges:	Garten stark verwildert
Verkehrswert:	<b>67.000 €</b>

Vorderhaus (Straßenansicht)



Hinterhaus (Gartenansicht)

