

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Einfamilienhaus in 38889 Blankenburg, Kallendorfer Weg 35



Grundbuch: Blankenburg
Blatt: 5315
Ifd. Nr. 1

Kataster: Gemarkung: Blankenburg
Flur: 9
Flurstück: 1324

Auftraggeber: Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8,
38855 Wernigerode

Beschluss vom **08.08.2023**
Geschäftsnummer: **12 K 13/23**

**Grund der Gutachten-
erstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver-
steigerung

Tag der Ortsbesichtigung: 20.10.2023

Ortsbesichtigung: Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.

Wertermittlungstichtag: 20.10.2023

Qualitätstichtag: 20.10.2023

Mieter und Pächter: Gemäß Auskunft der Eigentümer besteht kein Miet-
verhältnis.

Gewerbebetrieb: Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen oder Betriebs-einrichtungen:	keine vorhanden
Überbau:	Gemäß Auskunft aus der Liegenschaftskarte besteht kein Überbau.
Zubehör:	Küchenzeile, bestehend aus: Geschirrspüler, Herd, Backofen, Kühlschrank, Gefrierschrank, Abzugshaube sowie Unter- und Oberschränke; Der Zeitwert wird auf ca. 5.000 € geschätzt.
Beschränkungen oder Beanstandungen:	Gemäß Auskunft des Landkreis Harz, bestehen folgende baubehördliche Beanstandungen: Zur Baugenehmigung Az. 01449-2011-21 vom 06.06.2011 fehlt die Anzeige über die Aufnahme der Nutzung und die Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters für eine rechtskonforme Nutzung nach § 81 Absatz 1 BauO LSA.
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht augenscheinlich nicht
Energieausweis:	Gemäß Auskunft der Eigentümer ist kein aktueller vorhanden.

Grundstücksbeschreibung:

Verkehrslage, Entfernungen:	Die Stadt Blankenburg liegt am Nordrand des Harzes und befindet sich ca. 12 km westlich von Quedlinburg und ca. 14 km östlich von Wernigerode. Blankenburg hat einen Autobahnanschluss an die A36 und eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG in Richtung Halberstadt, Magdeburg und Göttingen. Das zu bewertende Einfamilienhaus ist am östlichen Ortsrand von Blankenburg gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Blankenburg beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 400 m entfernt vorhanden, und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 1,5 km entfernt.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Erschließungszustand:	
Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehr, 30-er Zone
Straßenausbau:	teilausgebaut, Fahrbahn geteert
Höhenlage zur Straße:	normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom/ Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Grundbuch von Blankenburg, Blatt 5315, besteht in Abteilung II keine wertbeeinflussende Eintragung.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Denkmalschutz besteht gemäß Auskunft des Landkreis Harz nicht.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan: Nicht vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen:

Art des Gebäudes:

eingeschossiges Wohnhaus als Einfamilienhaus, freistehend; Das Gebäude ist nicht unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Baujahr:

2011

Modernisierung:

Augenscheinlich wurden keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt.

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Beton

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

teilweise Mauerwerk, teilweise Leichtbauwände

Geschossdecken: Erdgeschoss:

Stahlbetondecke

Dachgeschoss:

Holzbalkendecke

Fußböden:

Wohn- und

Schlafräume:

Laminatbelag

Sanitärräume:

Fliesen

	Küchenbereich:	Laminatbelag
	Flure:	teilweise Fliesen, teilweise Laminatbelag
	Terrasse:	Betonplatten
Innenansichten:		glatt verputzt, mit Tapeten
	Sanitärräume:	teilweise Fliesen, teilweise Flüssig-Tapeten
	Küche:	Plattenverkleidung an Objektwand
Deckenflächen:		Tapeten
Fenster:		Fenster aus Kunststoff mit dreifacher Verglasung, in geringem Umfang Dachflächenfenster aus Holz, Fensterbänke innen aus Natursteinbelag, außen mit Abdeckung überwiegend aus Aluminium, teilweise aus Zinkblech, Außenrollläden, teilweise mit elektrischem Antrieb
Türen:	Hauseingangstür:	Kunststofftürelement mit Lichtausschnitt
	Zimmertüren:	überwiegend Holztüren mit Holzfurnier, teilweise Ganzglastüren
Treppen:	Geschosstreppe:	offene Holzwangentreppe, Geländer aus Holz
	Treppe zum Dachboden:	Holz-Klapptreppe
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung, Telefonanschluss, Sat.-Antenne
Sanitäre Installation:	Dusche/WC (EG.):	Dusche mit Bodeneinlauf, wandhängendes WC, Handwaschbecken, gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
	Bad/WC (DG.):	eingebaute Eckwanne, eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschtischanlage, gute Ausstattung und Qualität, überwiegend weiße, teilweise farbige Sanitärobjekte
Küchenausstattung:		nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:		Zentralheizung als Luft-Wärmepumpe, Baujahr 2011, Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:		zentral über Heizung
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:		keine vorhanden

Außenansicht:	wärmegeämmte Fassade mit Rauputz
Schornstein:	über dem Dach verkleidet mit festem Platten- behang
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Unterspannbahnen und Aufbau (Gaube)
	Dachform: Satteldach
	Dacheindeckung: edelengobierte Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Besondere Bauteile:	Dachaufbau (Gaube)
Allgemeinbeurteilung:	Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem guten baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich kein wertrelevanter Reparaturstau.
Nebengebäude u.ä.:	keine

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38889
Blankenburg, Kallendorfer Weg 35,

Grundbuch:	Blankenburg	Kataster:	Gemarkung:	Blankenburg
	Blatt: 5315		Flur:	9
	lfd.-Nr.: 1		Flurstück:	1324

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2023 mit rd. **375.000,00 €** ermittelt.
(gerundet auf volle 5.000 €)

Aufgestellt am 01. Dezember 2023

Anlage 1: Fotos



Ansicht von Norden



Ansicht von Süd-West



Ansicht von Osten