

AZ: 15 K 1/2026

**bebautes Grundstück in Wulferstedt****KURZEXPOSÉ****Standort:**

39393 Am Großen Bruch OT Wulferstedt

Flur 2, Flurstück 436, Größe 704 m<sup>2</sup>, bebaut**Wohn/Geschäftslage:**

Das Grundstück befindet am südöstlichen Ortsrand in einem „Wohngebiet“. Der Bodenrichtwert dieser Zone für Bauland beträgt 12 €/m<sup>2</sup> (01.01.2024). Die Straße ist ausgebaut. In unmittelbarer Umgebung ist eine ähnliche Bebauung vorhanden.

**Bebauung:**

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Doppelgarage (Leichtbauweise) und einem Schuppen (Leichtbauweise) bebaut. Das Wohngebäude wurde 2000 in Massivbauweise (Mauerwerk + WDVS, massive Decke über EG) errichtet. 2016 fand ein Eigentümerwechsel statt. Das Einfamilienhaus besteht aus Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss. Die Dachneigung beträgt 35° bis 40°. Ein Drempel ist nicht vorhanden. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer, ein kleines Bad und ein geräumiger Flur. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 159 m<sup>2</sup>. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine elektrische Fußbodenheizung.

**Sonstige Einrichtungen:**

- Zisterne zur Auffangung von Regenwasser
- elektrisch betriebene Garagentore (Schwingtore)

**Zubehör:**

Einbauküche

**Modernisierungen seit dem Baujahr:**

- 2012 Einbau Bad im DG
- 2016 Innenausbau im EG (Deckenflächen, Wandflächen, Elektro)
- 2016 Einbauküche

**Zustand:**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Wohngebäudes ist gut. Es sind nur kleinere Reparaturen und Werterhaltungsmaßnahmen erforderlich. Im vorhandenen Energieausweis (2016) ist eine Energiekennzahl in Höhe von 48,2 kWh/m<sup>2</sup>a ausgewiesen.

**Verkehrswert:**

zum Stichtag 20.03.2026

**239.000,00 €** (Zweihundertneununddreißigtausend,-) einschl. Einbauküche