

AZ: 15 K 4/25

bebautes Grundstück in Gröningen**KURZEXPOSÉ****Standort:**

39397 Gröningen, Magdeburger Straße 13
Flur 9, Flurstück 5/5, Größe 2.162 m², bebaut

Wohn/Geschäftslage:

Das Grundstück befindet sich in einem „Allgemeinen Wohngebiet“. Der Bodenrichtwert dieser Zone für Bauland beträgt 40 €/m². Die Straße ist ausgebaut. In unmittelbarer Umgebung ist eine ähnliche Bebauung vorhanden.

Bebauung:

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäuden bebaut. Das Wohngebäude wurde wahrscheinlich 1936 errichtet, mit einer Erweiterung im EG zu einem späteren Zeitpunkt und besteht aus Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude ist unterkellert. Der Spitzboden ist ausgebaut. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 116 m². Es sind Bauschäden und Baumängel vorhanden.

An Nebengebäuden ist eine Waschküche, zwei Garagen und ein Stall bzw. Scheune vorhanden. Der Stall ist abbruchreif. An der Waschküche sind größere Bauschäden und Baumängel vorhanden.

Das Grundstück ist unterausgenutzt.

Es besteht wahrscheinlich die Möglichkeit einer Grundstücksteilung zur weiteren Bebauung (Bauvoranfrage notwendig).

Modernisierungsstand Wohngebäude:

- nicht modernisiert

Mindestmodernisierungsbedarf:

- Dacheindeckung
- Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)
- Heizungsanlage
- kompletter Innenausbau
- Einbau neues Bad

Bedarf energetische Gebäudesanierung:

- Wärmedämmung Dach und Außenwand

Zustand:

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Wohngebäudes ist sehr mangelhaft. Es sind größere Abnutzungserscheinungen sowie Bauschäden und Baumängel vorhanden. Im Wohngebäude und in den Nebengebäuden lagern Sperrmüll und Siedlungsabfälle.

Verkehrswert zum Stichtag 05.06.2025:

76.000,00 € (Sechszusiebzigttausend,-)



Lageplan



Wohnhaus, Ansicht aus Richtung Südwesten



Anbau zwischen Wohnhaus und Waschküche



Waschküche



Unbebauter Grundstücksteil