

Kurzexposé

Amtsgericht Oschersleben - 15 K 23/24

Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Nebengelass	
Objektadresse	39365 Ummendorf Badelebener Straße 39	
Katasterangaben	Gemarkung Ummendorf Flur 1, Flurstück 731	
Grundstücksgröße	701 m²	
Wohnfläche	ca. 173 m²	
Wertermittlungstichtag	02.04.2025	
Lage	Das Bewertungsobjekt ist in der gewachsenen Ortslage von Ummendorf gelegen. Grundlegende infrastrukturelle Einrichtungen sind im Ort nicht, jedoch im ca. 2 km entfernten Eilsleben vorhanden.	
Gebäudeart / Grundstück	Einfamilienhaus; zwei Vollgeschosse, tlw. unterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss; hofseitiger Eingangsvorbau; Zudem gibt es auf dem Grundstück diverse Nebengebäude.	
Baujahr / Modernisierung	Das Baujahr wurde mit ca. 1850 angegeben. Partielle Modernisierungen fanden am Wohnhaus und den Nebengebäuden 1994 sowie 2020-22 statt.	
Beurteilung	Die Ausstattung des Bewertungsobjekts in Bezug auf die Innenausstattung kann als einfach bis durchschnittlich eingestuft werden. Die Gebäudetechnik ist im Hinblick auf die Heizungstechnik kurzfristig modernisierungsbedürftig, da diese bereits 30 Jahre alt ist. Die weitere Gebäudetechnik, Fenster und Dach sind in Teilen bereits modernisiert. Die energetische Qualität des Gebäudes (insb. Dämmung) ist kurz- bis mittelfristig zu erhöhen. Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist befriedigend. Gravierende Baumängel oder -schäden, welche über das Maß der üblichen Alterswertminderung hinausgehen, lagen nicht vor. Allerdings kann aktiver Schädlingsbefall des Dachstuhls am Dachstuhl augenscheinlich nicht ausgeschlossen werden. Die Grundrissgestaltung des Objekts ist für das Baujahr des Gebäudes typisch. Die Größe des Einfamilienhauses (rd. 173 m² Wohnfläche) ist für Objekte dieser Art üblich marktüblich. Der Zustand der Nebengebäude ist gut bis befriedigend. Ggf. sind denkmalrechtliche Belange zu berücksichtigen, da das Grundstück sich zwischen zwei Baudenkmälern befindet.	

Verkehrswert 105.000,00 €

