Dipl.-Ing. Dirk Mauersberger 39387 Oschersleben Weißdornweg 30

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

AZ: 15 K 04/2024

bebautes Grundstück in Groß Rodensleben

KURZEXPOSÉ

Standort:

39164 Wanzleben-Börde, OT Groß Rodensleben, Lange Straße 29

Flur 3, Flurstück 720/133, Größe 1090 m², bebaut

Wohn/Geschäftslage:

Das Grundstück befindet sich in einem „Mischgebiet“. Der Bodenrichtwert dieser Zone für Bauland beträgt 40 €/m². Die Straße ist ausgebaut. Es ist keine angrenzende Bebauung vorhanden.

Bebauung:

Das Grundstück ist nach Art eines Vierseithofes bebaut. Das Wohngebäude besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebauten Dachgeschoss. Es kann als Zweifamilienhaus genutzt werden. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 195 m². Im Erdgeschoss ist eine Kernsanierung erforderlich. Im Obergeschoss werden Modernisierungsmaßnahmen notwendig.

An Nebengebäuden sind im Wesentlichen eine Scheune, ein Stallgebäude und eine Garage vorhanden. Die Nebengebäude befinden sich in einem reparaturbedürftigen Zustand.

Modernisierungsstand Wohngebäude:

- nicht modernisiert
- vorhandene Modernisierungen liegen schon länger zurück (Dacheindeckung 2002, Heizungsanlage OG ca. 1993, Fenster und Außentür 1994)
- im EG ist kein Gasanschluss vorhanden (Beheizung elektrisch mit Nachtspeicheröfen)

Modernisierungsbedarf:

- sehr hoch

Bedarf energetische Gebäudesanierung:

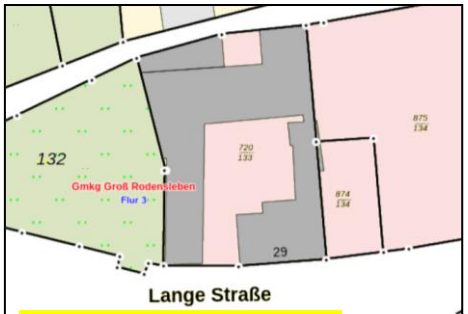
- sehr hoch

Zustand:

Das Erdgeschoss ist im vorgefundenen Zustand nicht bewohnbar. Es ist kein Anschluss an eine Wasserversorgung vorhanden. Das Obergeschoss ist bewohnt und nutzbar. Es sind aber Modernisierungsmaßnahmen und Reparaturmaßnahmen erforderlich. Der Bau- und Unterhaltungszustand des Wohngebäudes ist ungenügend. In den Nebengebäuden lagern Sperrmüll und Siedlungsabfälle. Für einzelne Gebäudeteile besteht Einsturzgefahr.

Verkehrswert zum Stichtag 24.04.2024:

20.000,00 € (Zwanzigtausend,-)

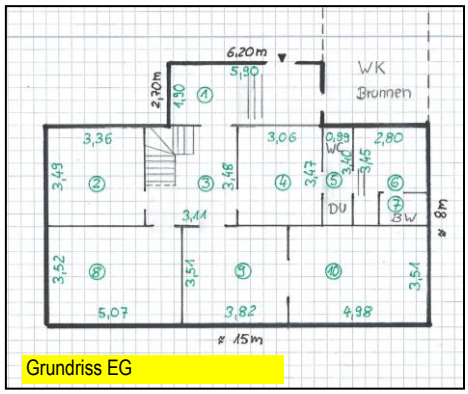


Lageplan

Ansicht aus Richtung Süden

Ansicht aus Richtung Norden

Blick Richtung Hof



Grundriss EG