

Kurzexposé

Amtsgericht Halberstadt – 12 K 11/23

Objektart	Zweifamilienhaus mit Nebengelass
Objektadresse	38836 Huy OT Pabstorf Straße der Freundschaft 32
Katasterangaben	Gemarkung Pabstorf Flur 10 Flurstücke 100, 101, 102
Grundstücksgröße	2.634 m ²
Wertermittlungstichtag	03.08.2023
Besonderheiten	partieller Leerstand, keine Innenbesichtigung, ggfs. bestehender Überbau



Lage	Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortsmitte von Pabstorf. Das Grundstück befindet sich im Kurvenbereich der örtlichen Durchgangsstraße und ist zweiseitig befahrbar.
Gebäudeart / Baujahr	Auf dem Grundstück besteht ein zweigliedriger Baukörper: 1. Zweifamilienwohnhaus, Baujahr ca. 1880, zweigeschossig, unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; Wohnfläche ca. 248 m ² 2. Scheunen- und Stallgebäude, Baujahr ca. 1900, zweigeschossig, vermutlich nicht unterkellert; Nutzfläche ca. 900 m ² Zudem befindet sich auf dem Grundstück eine Reihengaragenanlage (Bj. ca. 1970) mit acht Pkw-Einstellplätzen.
Beurteilung	Die Wohnfläche wurde geschätzt. Im Zuge der 2010 begonnenen Modernisierungsmaßnahmen wurden im Obergeschoss Badezimmer durch den Einbau von Trockenbauwänden angeordnet. Nach der Inaugenscheinnahme (Blick durch Fenster) befinden sich der Innenausbau sowie die technische Gebäudeausrüstung insgesamt in einem modernisierungsbedürftigen und teilweise sanierungsbedürftigen Zustand. Im Erdgeschoss liegt im Wesentlichen noch der Ausbauzustand aus DDR-Zeiten vor. Im Obergeschoss wurden Modernisierungsmaßnahmen begonnen, jedoch unfachmännisch ausgeführt; sodass erfolgte Maßnahmen an den sanitären und elektrotechnischen Anlagen wiederholt werden müssen. Im Außenbereich sind insbesondere an den Holzbauteilen (v. a. Fenstern) deutliche Schäden infolge unterlassener Instandhaltungen sichtbar. Der von außen ersichtliche bauliche Zustand des Scheunen- und Stallgebäudes sowie des Garagengebäudes ist zufriedenstellend.

Verkehrswert (Gesamtausgebot)

100.000,00 €

Verkehrswert lfd. Nr. 1 (Flurstück 100)

5.000,00 €

Verkehrswert lfd. Nr. 2 (Flurstück 101)

96.000,00 €

Verkehrswert lfd. Nr. 3 (Flurstück 102)

100,00 €