

Kurzexposé

Amtsgericht Halberstadt – 12 K 29/24

Objektart	Wohn-/Geschäftshaus
Objektadresse	38835 Osterwieck Ernst-Thälmann-Straße 36
Katasterangaben	Gemarkung Osterwieck, Flur 10, Flurstück 188
Grundstücksgröße	925 m ²
Wohn-/Nutzfläche	unbekannt
Wertermittlungstichtag	25.05.2025



Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der gewachsenen Ortslage von Osterwieck, am Rande der Innenstadt. In unmittelbarer Umgebung sind wohnwirtschaftlich und kleingewerblich genutzte Grundstücke gelegen. Alle infrastrukturellen Einrichtungen sind im Ort vorhanden und fußläufig erreichbar.
Objektart / Besonderheiten	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem als Wohn- und Geschäftshaus nutzbaren Gebäude bebaut. Die Konzeption bzw. Raumaufteilung des Gebäudekomplexes ist unbekannt; es wird von einer durchschnittlichen, historisch bedingten Raumaufteilung ausgegangen. Die Wohn-/Nutzfläche wird auf rd. 720 m² geschätzt. Nach äußerer Inaugenscheinnahme befindet sich das Bewertungsobjekt in einem schlechten Zustand. Mängel und Schäden sind an der gesamten Gebäudehülle erkennbar. Zudem müssen einige Gebäudeteile abgerissen werden. Eine Innenbesichtigung des Gebäudekomplexes hat nicht stattgefunden. Im ausgewiesenen Verkehrswert sind diesbezügliche Sicherheitsabschläge berücksichtigt. Das Grundstück befindet sich im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Stadt Osterwieck. D.h. nach Abschluss der Sanierung ist die Zahlung eines sanierungsbedingten Ausgleichsbetrages fällig. Zudem befindet sich das Grundstück teilweise in einer hochwassergefährdeten Zone.
Baujahr/Modernisierung	Das Baujahr wird auf ca. 1900 geschätzt. Augenscheinlich wurden nach 1990 partielle Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.
Beurteilung	Insgesamt handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen insgesamt modernisierungsbedürftigen Gebäudekomplex in der gewachsenen Ortslage von Osterwieck, im Sanierungsgebiet.

Verkehrswert 60.000,00 €

