

AZ: 15 K 1/2026

bebautes Grundstück in Wulferstedt**KURZEXPOSÉ****Standort:**

39393 Am Großen Bruch OT Wulferstedt

Flur 2, Flurstück 436, Größe 704 m², bebaut**Wohn/Geschäftslage:**

Das Grundstück befindet am südöstlichen Ortsrand in einem „Wohngebiet“. Der Bodenrichtwert dieser Zone für Bauland beträgt 12 €/m² (01.01.2024). Die Straße ist ausgebaut. In unmittelbarer Umgebung ist eine ähnliche Bebauung vorhanden.

Bebauung:

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Doppelgarage (Leichtbauweise) und einem Schuppen (Leichtbauweise) bebaut. Das Wohngebäude wurde 2000 in Massivbauweise (Mauerwerk + WDVS, massive Decke über EG) errichtet. 2016 fand ein Eigentümerwechsel statt. Das Einfamilienhaus besteht aus Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss. Die Dachneigung beträgt 35° bis 40°. Ein Drempel ist nicht vorhanden. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer, ein kleines Bad und ein geräumiger Flur. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 159 m². Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine elektrische Fußbodenheizung.

Sonstige Einrichtungen:

- Zisterne zur Auffangung von Regenwasser
- elektrisch betriebene Garagentore (Schwingtore)

Zubehör:

Einbauküche

Modernisierungen seit dem Baujahr:

- 2012 Einbau Bad im DG
- 2016 Innenausbau im EG (Deckenflächen, Wandflächen, Elektro)
- 2016 Einbauküche

Zustand:

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Wohngebäudes ist gut. Es sind nur kleinere Reparaturen und Werterhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Im vorhandenen Energieausweis (2016) ist eine Energiekennzahl in Höhe von 48,2 kWh/m²a ausgewiesen.

Verkehrswert:

zum Stichtag 20.03.2026

239.000,00 € (Zweihundertneununddreißigtausend,-) einschl. Einbauküche