

AZ: 15 K 15/24

**bebautes Grundstück in Ampfurth**

**KURZEXPOSÉ**

**Standort:**

39387 Oschersleben OT Ampfurth, Zu den Teichen 9  
 Flur 7, Flurstück 3/1, Größe 544 m<sup>2</sup>, bebaut

**Wohn/Geschäftslage:**

Das Grundstück befindet sich in einem „Mischgebiet“. Der Bodenrichtwert dieser Zone für Bauland beträgt 30 €/m<sup>2</sup>. Die Straße ist ausgebaut. In unmittelbarer Umgebung ist eine ähnliche Bebauung vorhanden.

**Bebauung:**

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Grenzbebauung) und Nebengebäuden (Stall, Garage) bebaut. Das Wohngebäude wurde wahrscheinlich 1968 errichtet, mit einer Erweiterung im EG zu einem späteren Zeitpunkt und besteht aus Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude ist teilunterkellert. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 114 m<sup>2</sup>. Es sind Modernisierungsmaßnahmen und Reparaturen erforderlich.

An Nebengebäuden sind eine große Garage und zwei Stallgebäude vorhanden. Der hintere Stall ist abbruchreif. Der vordere Stall mit Zwischendecke ist nutzbar. Es sind Bauschäden und Baumängel vorhanden.

**Modernisierungsstand Wohngebäude:**

- teilmodernisiert (Fenster 2000, Leitungssysteme 2012 bis 2019, Heizkessel 2019, Estrich und Fußbodenheizung 2012, Bad 2012, Fußbodenbeläge 2012).
- Ausführung der Arbeiten teilweise in Eigenleistung

**Mindestmodernisierungsbedarf:**

- Dacheindeckung und Wärmedämmung Dach
- Ausbau (Fertigstellung) Gäste WC
- kompletter Fußbodenbelag
- Innentüren
- Elektroleitungen im Keller

**Bedarf energetische Gebäudesanierung:**

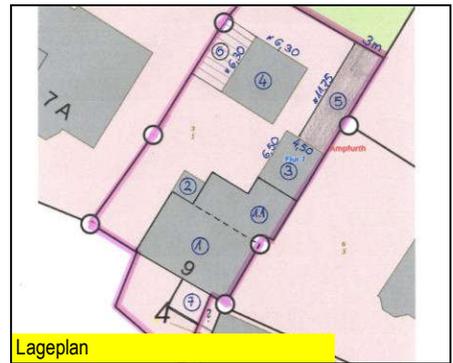
- Wärmedämmung Dach und Außenwand

**Zustand:**

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Wohngebäudes ist mangelhaft. Es sind größere Abnutzungserscheinungen sowie Bauschäden und Baumängel vorhanden. Teilweise wurden Leistungen nicht zu Ende geführt. Es werden Maßnahmen zum Feuchteschutz erforderlich. In den Nebengebäuden lagern Sperrmüll und Siedlungsabfälle.

**Verkehrswert zum Stichtag 12.11.2024:**

**61.000,00 € (Einundsechzigtausend,-)**



Lageplan



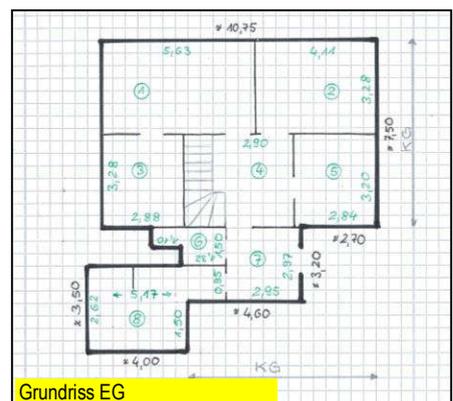
Ansicht aus Richtung Südwesten



Ansicht aus Richtung Norden



(4) Garage



Grundriss EG