

Heike Uder-Heise

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) – DIN
Zert.-Nr. DIA IB-318, Diplom - Sachverständige (DIA)
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke,
für Mieten und Pachten, Zertifizierungsstelle DIA Consul-
ting AG – akkreditiert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

**Uder Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung**
- bundesweit

Sudenburger Straße 4
39387 Oschersleben (Bode)

Telefon 07961-5790-155

Zentralfax 07961-5790-159

mail@uder-immobilienbewertung.de

www.uder-immobilienbewertung.de

KURZEXPOSÉ

32 K 59/24

**des bebauten Grundstücks Karower Straße 23
in 39307 Genthin.**



Wertermittlungstichtag:

17.03.2025

Verkehrswert:

9.000 €

Allgemeine Daten

Wertermittlungsstichtag:	17.03.2025
BGF bauliche Anlagen ca.:	466,00 m ²
Grundstücksgröße:	877 m ²
Bodenwertanteil rd.:	26.300 €
BoG:	17.300 €
Rundungsdifferenz:	-150 €
Verkehrswert:	9.000 €

Baubeschreibung

Die Bau- und Gebäudebeschreibung basiert entweder auf vorhandenen Bauunterlagen, auf Recherchen oder auf bei der Ortsbesichtigung erlangten Erkenntnissen. Die Beschreibung bzw. Auflistung erfüllt nicht den Zweck zugesicherter Eigenschaften im Sinne des Gesetzes und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Das wertgegenständliche Flurstück ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Anbau sowie einigen Nebengebäuden/ Schuppen und einer Mauer überbaut. Das Haupthaus verfügt vermutlich über einen Teilkeller. Dieser wurde aus Sicherheitsgründen nicht vollständig besichtigt werden.

Das Hauptgebäude befindet sich in einem äußerst unterdurchschnittlichem Zustand. Der Anbau ist in Teilen bereits zusammengefallen. Die Nebengebäude/ Schuppen befinden sich augenscheinlich überwiegend in unterdurchschnittlichem Zustand.

Bauart:	massiv
Niveau:	Erdgeschoss in etwa auf Straßenniveau
Dachkonstruktion:	flach geneigtes Dach, Eindeckung einfacher Art
Haustür:	Holztür, hinfällig
Fenster:	Fenster Kunststoff, 2-fach-Verglasung, teilweise manuelle Rolläden, insgesamt veraltet

Zimmertüren:	Holztüren in Holzzargen, veraltet
Fassade:	Putzfassade, brüchig, rissig, erneuerungsbedürftig
Heizung:	Gas-Heizung älteren Baujahres, Funktionsfähigkeit konnte nicht geprüft werden, Flachheizkörper
Elektroinstallation:	Unterputzinstallation, vermutlich veraltet
Wände/Decken:	Putz, Tapete, Vertäfelung, teilweise ohne Wandbelag, insgesamt stark abgenutzt, verwohnt
Sanitäranlagen:	Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC im Erdgeschoss, Fliesenspiegel ca. 2,20 Meter hoch, Fenster
Fußböden:	PVC, Bodenfliesen, Laminat, teilweise ohne Belag, teilweise Belag nicht erkennbar
Energieausweis:	Energieausweis lag nicht vor, augenscheinlich unterdurchschnittlicher energetischer Zustand
Außenanlagen:	Büsche, Sträucher, verwahrloster, unterdurchschnittlicher Pflegezustand
Sonstiges:	stark verwahrlost, stark vermüllt, stark verschmutzt, stark unterdurchschnittlicher Gesamtzustand

Zustand, Nutzung, Marktgängigkeit

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine zuletzt als Wohnhaus genutzte Immobilie mit Nebengebäuden, Schuppen und Maur. Die baulichen Anlagen befinden sich überwiegend in unterdurchschnittlichem, unbewohnbarem, nicht nutzbaren Zustand.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine Ertüchtigung der baulichen Anlagen wirtschaftlich nicht mehr zielführend. Die Gebäude sind zu entrümpeln. Insgesamt werden die baulichen Anlagen als abrissbedürftig eingestuft.

Zum Wertermittlungsstichtag ist die Marktsituation von wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten geprägt. Das hohe Zinsniveau sowie unklare Energiepolitik wirken sich zusätzlich verunsichernd aus.

Die spezielle Wohnlage des Grundstückes ist zwar mit Nachteilen verbunden, dennoch handelt es sich um ein recht großzügiges Grundstück, welches im Niedrigpreissegment durchaus Interesse hervorrufen könnte.

Mit Blick auf die Art, die Lage und den Zustand der baulichen Anlagen wird die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes als unterdurchschnittlich beurteilt.