



Amtsgericht Magdeburg

09.02.2026

Kurzexposé zum Gutachten 38a K 20 /25

Objektbeschreibung:

- Das zu bewertende Teileigentum befindet sich in einem Mitte der 1990erJahre neu errichteten Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Stadtteillage von Sudenburg. Die Baulichkeiten wurden Mitte der 1990er Jahre von einem Bauträger in Massivbauweise neu errichtet und als klassische Kapitalanlagen einzeln verkauft. Die Anlage ist in insgesamt 46 Wohnungs- und Teileigentume aufgeteilt (42 Wohnungen + 4 Teileigentume).
- Das zu bewertende Teileigentum befindet sich im I. Obergeschoss rechts und ist als Büro mit 159,62m² Mietfläche in normaler Standard-Ausstattung konzipiert. Es wird aktuell durch den Eigentümer selbst genutzt.
- Das Büro besteht aus Haupteingang/Empfang, WC, Teeküche, 5 Büroräumen, Archivraum, Flurbereich sowie einem weiteren WC. Bedingt durch 2 Außentüren und Flurbereiche ist mit geringem Aufwand eine Aufteilung in zwei getrennte Büroeinheiten jederzeit realisierbar
- Dem Teileigentum ist zudem der Kellerraum Nr. 4 mit einer Nutzfläche von 6,8m² und der PKW-Außenstellplatz Nr. 4 zugeordnet.
- Es liegt im Wesentlichen guter Bau- und Unterhaltungszustand des selbst genutzten Sondereigentums (Büroeinheit wurde zuletzt 2022 umfassend renoviert) und des Gemeinschaftseigentums (professionell verwaltet) vor. Es sind zum Teil typische nutzungs- und baualtersbedingte Verschleißerscheinungen vorhanden, diese sind jedoch im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung ohne marktwertrelevanten Einfluss, der optische Gesamteindruck ist insgesamt gut.

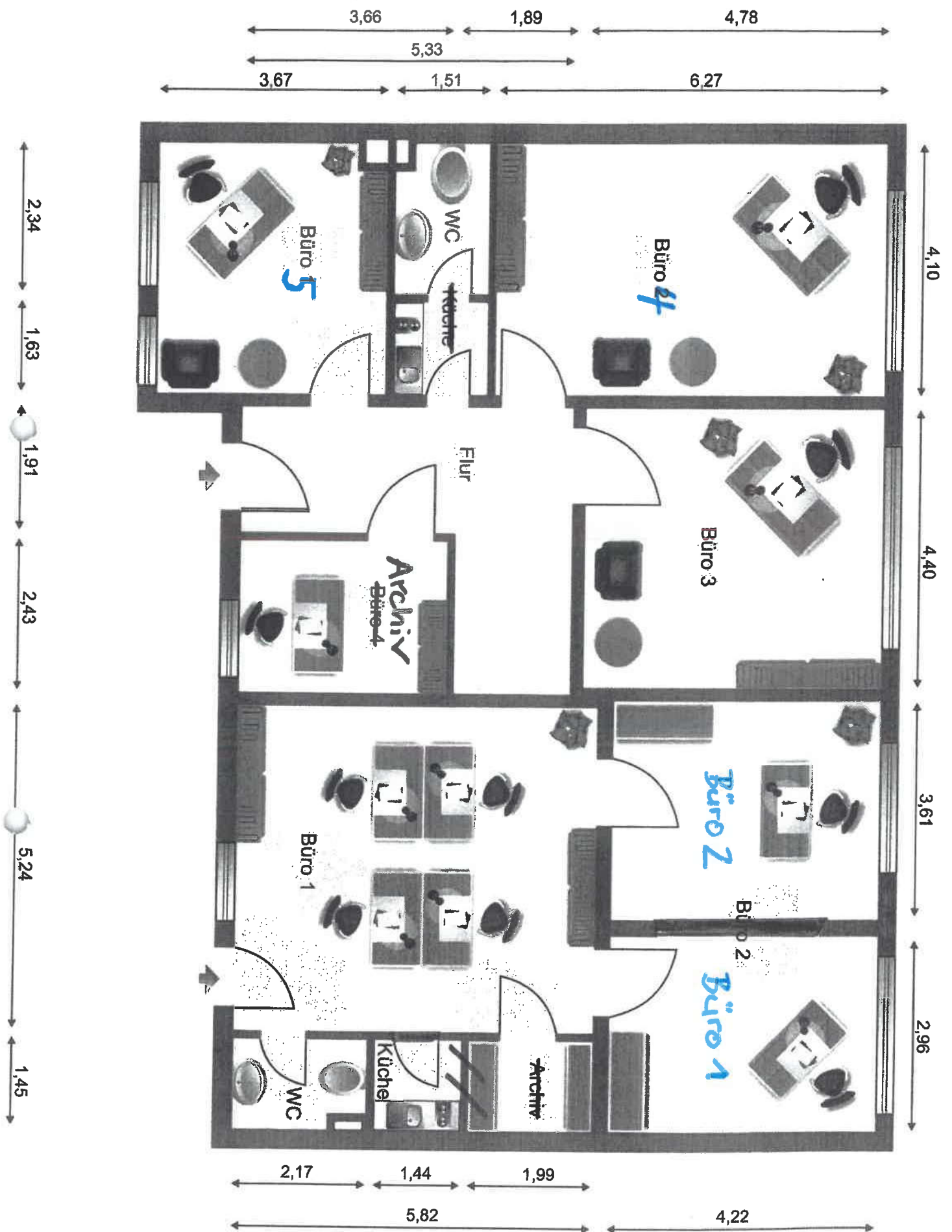
Gläubigerin

Kreissparkasse Börde
Kreditabwicklung
Frau Speer
0349 – 911 1313, cspeer@ksk-boerde.de

**Grundriss, 1. OG mit Kennzeichnung
des zu bewertenden Teileigentums Nr. 4**



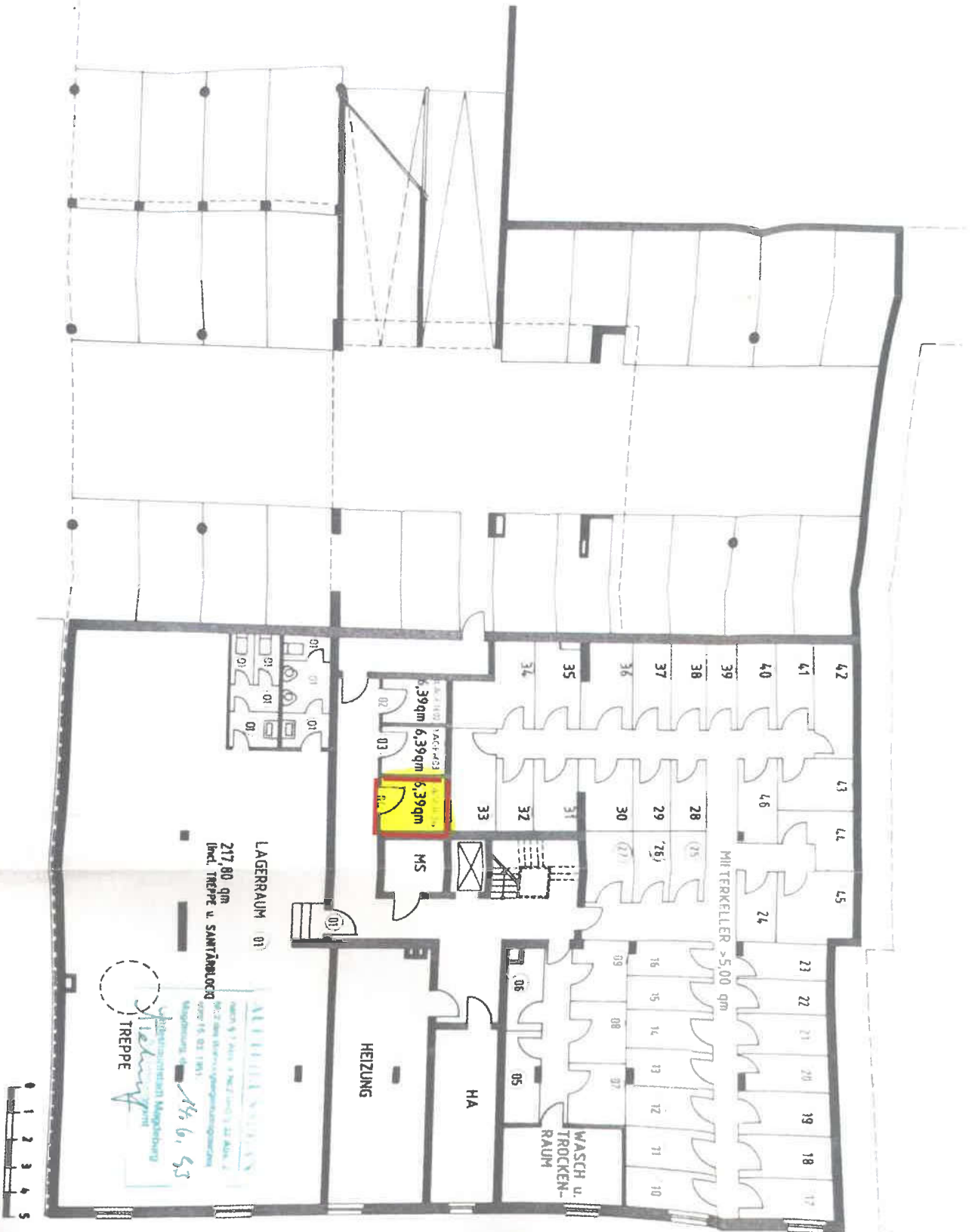
Tatsächlicher Grundriss des Büros



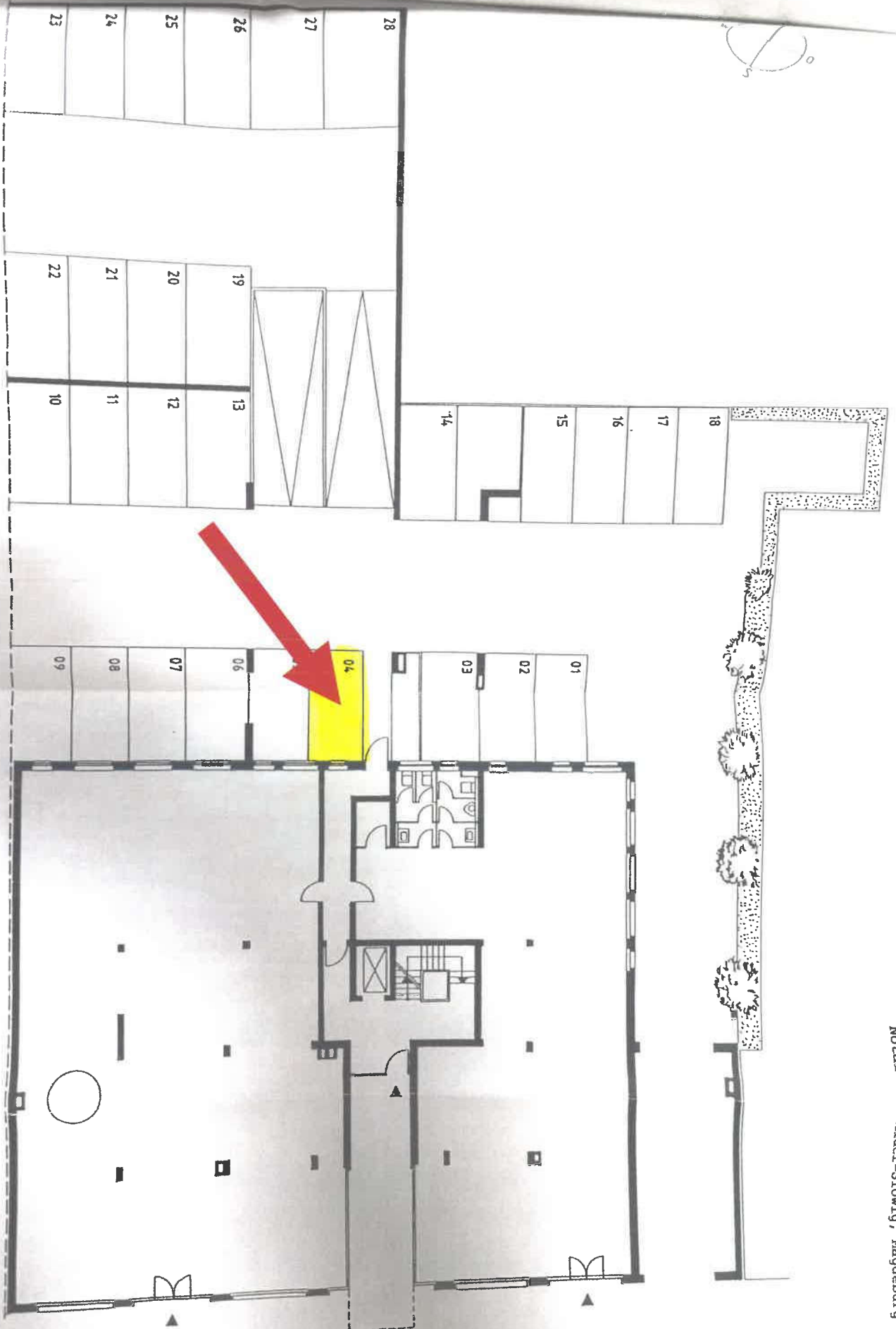
Grundriss, Kellergeschoss

WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS HALBERSTÄDTER-STR. 116-118 0-3018 MAGDEBURG

KG



Stellplatzplan



WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS HALBERSTÄDTER-STR. 116-118 O-3018 MAGDEBURG EG

Notars v. Weinder-Slowig, Magdeburg