

Kurzexposé

Amtsgericht Quedlinburg – Geschäfts-Nr. 9 K 10/24

**Einfamilienhaus
Finkenherd 9
06463 Falkenstein/Harz OT Ermsleben**

Wertermittlungstichtag: 18. Januar 2025

Verkehrswert: € 126.000,00



-
- Beschreibung:** Das Grundstück ist mit einem freistehenden, geringfügig unterkellerten, 2-geschossigen Einfamilienhaus mit zusätzlich noch nicht vollständig ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das L-förmige Gebäude wurde vermutlich im Laufe des 19. Jahrhunderts errichtet.
- Lage:** im östlichen Bereich von Ermsleben in einer Anliegerstraße, ca. 80 m von der ortsdurchführenden Bundesstraße 185 entfernt
- Grundstück:** 518 m²
- Wohnfläche:** ca. 160 m² (inkl. Ausbaureserve im Dachgeschoss)
Die Wohnfläche ist aufgeteilt in Diele, Bad und Kinderzimmer im Erdgeschoss, Flur, Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Küche und Bad im Obergeschoss sowie 3 Wohnräume im Dachgeschoss.
- Ausstattung:**
- Massivbauweise mit tlw. Fachwerk, tlw. verputzt und gestrichen, innenseitige zeitgemäße Wärmedämmung
 - einfache Ziegeleindeckung und Regenentwässerungen aus Zink, zeitgemäße Wärmedämmung
 - Kunststofffenster und -außentüren
 - unterschiedliche Innentüren (Stiltüren, Glas-Schiebetür, tlw. noch fehlend)
 - Sanitär und Küche gefliest, Laminat-Böden, Wände mit Putzanstrich
 - Elektro- und Sanitärinstallation überwiegend erneuert
 - erneuerte Gas-Brennwertheizung, Plattenheizkörper
 - Warmwasser zentral über Heizung
- Bauzustand:** Das Wohngebäude wurde zumeist um 2020 überwiegend modernisiert und befindet sich im Inneren insgesamt in einem guten Erhaltungszustand. Es besteht u.a. Fertigstellungsbedarf im Bereich des Dachgeschossausbaus und des Bades im Obergeschoss sowie im Bereich der Fassaden, der Durchfahrt und der Garage. Zudem bedürfen die Außenanlagen einer abschließenden Fertigstellung.
- Verfügbarkeit:** Das Objekt wurde zum Wertermittlungstichtag vom Teileigentümer selbst genutzt.