

Kurzexposé

Amtsgericht Quedlinburg – Geschäfts-Nr. 9 K 14/25

3-Raum-Eigentumswohnung Nr. 13
Grabengasse 10
06484 Quedlinburg

Wertermittlungsstichtag: 24. Oktober 2025

Verkehrswert: € 77.000,00



-
- Beschreibung:** Das Grundstück ist in offener HMBQ-Bauweise (Hallesche Monolithbauweise Typ Quedlinburg) mit einem 3-geschossigen Mehrfamilienhaus mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das vollunterkellerte Gebäude wurde um 1987 errichtet und beinhaltet insgesamt 22 Wohneinheiten verteilt auf zwei Eingänge. Die Wohnung Nr. 13 befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudeteils mit der Haus-Nr. 10.
- Lage:** am nördlichen Rand des historischen Stadtkerns von Quedlinburg, ca. 350 m vom Marktplatz und dem Rathaus entfernt
- Grundstück:** 1.407 m²
- Wohn-/Nutzfläche:** ca. 94 m² + ca. 20 m² Kellerraum
- Die Wohnfläche ist aufgeteilt in Diele, Flur, 3 Zimmer, Küche, Tageslicht-Bad, derzeit zwei getrennte Toiletten und verfügt über eine Loggia, welche vom Wohnzimmer aus begangen wird.
- Ausstattung:**
- einfachste, verschlissene Teppich-Beläge bzw. einfache, teils defekte Fliesen in Bad und Toiletten
 - Wände Raufasertapete, weiß gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel, Bad und Toiletten teilweise gefliest
 - einfache Wabentüren (teilweise defekt) in Eiche hell, samt ohne Türschwellen (barrierefrei)
 - Elektro veraltet in einfacher Ausstattung, Gegensprechanlage
 - Bad mit Dusche (keine Duschkabine nur Vorhang), Waschbecken
 - veraltete Toiletten mit Stand-WC, Spülkasten auf Putz, Waschbecken
 - Gas-Zentralheizung, Plattenheizkörper aus DDR-Zeiten
- Bauzustand:** Das Gebäude befindet sich zwar überwiegend im Zustand des Baujahres bzw. der Jahre kurz nach 1990, macht aber insgesamt einen guten Eindruck. Die Wohnung selbst stellt sich hingegen in einem veralteten und verschlissenen Erhaltungszustand mit noch zahlreichen Einrichtungsgegenständen dar, sodass hier umfangreiche Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.
- Verfügbarkeit:** Die Wohnung steht seit etwa 2 Jahren leer und kann in dem derzeitigen Zustand auch nur unangemessen genutzt werden.