



ANTON IMMOBILIENBEWERTUNG

Dipl. Ing. FH Monika Anton (öffentl. bestellte u. vereidigte Sachverständige)
M. Sc. Immobilienbewertung – Dipl. Ing. FH Sandra Anton (öffentl. bestellte u. vereidigte Sachverständige)
Friederikenstraße 22 - 06869 Coswig (Anhalt) - Tel. (034903)63396
www.sv-anton.de - E-Mail info@sv-anton.de

KURZEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN 9 K 18/ 23 06485 Quedlinburg OT Gernrode, Erlenweg 1



Wohnhausimmobilie mit Nebenanlagen

Verkehrswerte

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03. September 2024

wirtschaftliche Einheit	286.000,00 €
Grundstück lfd. Nr. 1 BV	2.400,00 €
Grundstück lfd. Nr. 2 BV	100,00 €
Grundstück lfd. Nr. 3 BV	700,00 €
Grundstück lfd. Nr. 4 BV	239.000,00 €
Grundstück lfd. Nr. 5 BV	20.500,00 €

Grundstücksdaten:

- Grundbuch von Gernrode, Blatt 2924, lfd. Nr. 1 bis 5 BV
- Gemarkung Gernrode – Flur 3 – Flurstücke 264/18, 264/28, 289/33, 597/13 und 598/16
- Grundstücksgröße insgesamt 964 m²
(Flurstücke 264/18 = 59 m²; 264/28 = 5 m², 289/33 = 29 m²;
597/13 = 181 m² und 598/16 = 690 m²)

- Bebauung/ Nutzung:
- lfd. Nr. 1 BV: Vorgartenfläche unbebaut; Arrondierungsfläche
 - lfd. Nr. 2 BV: Arrondierungsfläche frontseitig (Straßenzug Erlenweg)
 - lfd. Nr. 3 BV: Arrondierungsfläche frontseitig (Straßenzug Pappelweg)
 - lfd. Nr. 4 BV: Stammgrundstück der Bebauung
 - Wohnhaus: Holzbauweise, 1- geschossig, Dachgeschossausbau, ohne Keller; Baujahr: 1997; bauliche Veränderung um 2005/2007
Wohnfläche: insgesamt rd. 170 m² in EG und DG
 - Anbau Wintergarten und Schwimmbad: 1-geschossig, Dachterrasse
Baujahr: 2001; Dachterrasse um 2007; Wohn-/Nutzfläche rd. 90 m² in EG
 - Garagengebäude: Baujahr: 1997; Massivbauweise; Flachdach;
PV-Aufdachanlage; 3 PKW-Einstellplätze;
 - lfd. Nr. 5 BV: faktisch unbebaut, Bebauung ist Scheinbestandteil
- Außen-/
Nebenanlagen:
- Freifläche, bauliche Anlagen (Einfriedigungen, Befestigungen)
- Vermietungssituation:
- ohne
- Wohnlage:
- gut: innerhalb eines Neubaugebietes
 - in der Tourismusregion „Harz“ und Welterbestadt Quedlinburg
- Ortslage:
- östliche Ortslage innerhalb des OT Gernrode
 - circa 6,5 km südlich von Quedlinburg
 - Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen: eingeschränkt
 - nächste Anschlussstelle zur Bundesstraße B 6n:
Quedlinburg, circa 12 km entfernt
 - Autobahnen: circa 10 km zur A 36 Anschlussstelle Quedlinburg-Ost;
A 14, circa 50 km; A2, circa 65 km; A7, circa 95 km