Exposé

Objekt:	06493 Ballenstedt, Bebelstraße 11
AZ Amtsgericht:	**9 K 13/24 neu 9 K 28/25**
Art des Grundstückes:	Zweifamiliengrundstück mit Nebengebäude
Lage:	Das zu bewertende Grundstück liegt im nordwestlichen Ortsbereich an einer Nebenstraße.
Besonderheit:	Beim Hauptgebäude bestand kein Zugang zur Wohnung im Erdgeschoss. Ansonsten konnten Grundstück und Gebäude besichtigt werden.
Bebauung:	Zweifamilienhaus, Nebengebäude mit teilweiser Wohnnutzung und angebautem Schuppen
Nutzung:	Die Wohnung im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befindet sich in Eigennutzung. Die Wohnungen im Dachgeschoss des Hauptgebäudes und im Nebengebäude sind ungenutzt.
Anschlüsse:	Elektro, Wasser, Gas
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss
Grundstücksgröße:	1.169 m²
Baujahr:	um 1890
Wohnfläche:	Hauptgebäude 2 x ca. 148 m², Nebengebäude ca. 60 m²
Hauptgebäude:	EG: Wohnung mit 4 Wohnräumen, Küche, Bad, Flur, Terrasse DG: Wohnung mit 5 Wohnräumen, Küche, Bad, Flur, Abstellraum
Nebengebäude:	EG: 2 Garagen, Heizungsraum OG: Wohnung mit 3 Wohnräumen, Küche, Bad, Flur
Baubeschreibung:	Geschosswände aus Mauerwerk, ohne zusätzliche Wärmedämmung, ungedämmtes Satteldach oder Flachdach mit Eindeckung aus Bitumendachpappe, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Holzbalkendecken, Holztreppe, durchschnittliche Sanitärausstattung, Gasetagen- bzw. Gaszentralheizung
Bauzustand:	Hauptgebäude mit Fassadenschäden, Rissbildungen, aufsteigende Wandfeuchte, schadhafte Fußböden im Treppenhaus, Spuren undichter Dacheindeckung an mehreren Stellen mit möglichen Folgeschäden, Dachstuhl mit Spuren von Anobienbefall, Schornsteinversottung, Kellerdecke mit korrodierten Stahlträgern und Rissbildungen, alters- und nutzungsbedingter Verschleiß, diverse Modernisierungen seit 1990 (hauptsächlich Fenster, Heizung, Leitungssysteme, Innenausbau und Sanitär) Nebengebäude mit schadhafter Dacheindeckung mit Folgeschäden, Schornsteinversottung, 1 Wohnraum ohne Fußbodenbelag, alters- und nutzungsbedingter Verschleiß, diverse Modernisierungen seit 1990 (hauptsächlich Fenster, Heizung und Sanitär)
Verkehrswert:	**160.000 €**

Hauptgebäude



Nebengebäude

