

## Exposé

Objekt:	06493 Ballenstedt OT Rieder, Unter der Bahn 10
AZ Amtsgericht:	<b>9 K 34/23</b>
Art des Grundstückes:	Einfamiliengrundstück
Lage:	südlicher Ortsbereich an einer Nebenstraße
Nutzung:	ungenutzt, Leerstand
Bebauung:	Wohnhaus mit Nebengelassanbau
Geschosszahl:	ein- bis zweigeschossig
Unterkellerung:	teilweise unterkellert (ca. $\frac{3}{4}$ )
Anschlüsse:	Wasser, Strom, Gas
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschlüsse über west- und ostseitige Nachbargrundstücke ohne Leitungsrechte
Grundstücksgröße:	671 m <sup>2</sup>
Baujahr:	um 1930
Denkmalstatus:	ohne Denkmaleigenschaft
Wohnfläche:	ca. 94 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung:	KG: Heizung, Lager EG: 2 Wohnräume, Küche, Bad, Flur, Windfang DG: 2 Wohnräume, Flur, Abseiten
Anbauten:	südseitiger Nebengelassanbau mit Windfang, ostseitige Zugangsüberdachung und westseitiger Garagenanbau auf Nachbargrundstück
Baubeschreibung:	Umfassungswände aus Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem mit Putzfassade, teilweise gedämmtes Satteldach mit rückseitiger Dachanhebung, Ziegeleindeckung oder Bitumendachpappe, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden, Außentüren aus Sprelacart oder Aluminium, Kellerdecke massiv, darüber Holzbalkendecken, Massiv- oder Holztreppe, Dielung, Textil- und PVC-Beläge, Bad mit Dusche, WC und Waschbecken, Gaszentralheizung
Bauzustand:	aufsteigende Wandfeuchte, Stahlträger der Kellerdecke teilweise korrodiert, Waschbecken im Bad fehlt, alters- und nutzungsbedingter Verschleiß
Modernisierungen:	Dachneueindeckung inkl. Dämmung Mitte 1990er Jahre, Fenster und Außentür Mitte 1990er Jahre, Elektroinstallation im EG 2000er Jahre, Wasserleitungen um 2010, größtenteils Heizkörper Mitte 1990er Jahre, Heizkessel 2013, Wärmedämmung Außenwände 2006, Bad um 2010, teilweise Innenausbau 1990er Jahre
Nebengelassanbau:	Mauerwerksbau, Flachdach mit Eindeckung aus Wellasbestplatten, beheizter Aufenthaltsraum sowie Lager/Werkstatt, teilweise Feuchteschäden
Verkehrswert:	<b>90.000 €</b>

Straßenseitige Ansicht



Hofseitige Ansicht

