Kurzbeschreibung

Gesamt-Verkehrswert rd. 30.900,00 €

Wertermittlungsstichtag 23. Mai 2025

Grundbesitz m. Wohnhaus u. Nebengebäude bebaut

Gebäude	Baujahr, Modernisierung	*Grundbuch Arendsee*		*Gemarkung Genzien, Flur 4*	
Wohnhaus (1)	ca.1900	Blatt 1670	lfd. Nr. 1	Flurstück 114/1	ca. 1.352 m²
Nebengebäude (2)	ca. 1900				
		Blatt 1670	lfd. Nr. 2	Flurstück 114/11	ca. 959 m²

Postalische Adresse	Lage	Altmarkkreis Salzwedel, Stadt Arendsee (Altm.), OT Genzien, Grundbesitz am nord-
39619 Arendsee	Infrastruktur	östlichen Rand von Genzien; 200 m südlich v. Genzien Bundesstraße (B) 190, Lan-
OT Genzien		straßen (L) 1 u. 5 in Arendsee (Altm.), Autobahn (A) 2, 14 u. 24 weit entfernt; Bahn-
Genziener		hof in Seehausen/Altm.; Ruf- u. Schulbus, Haltestelle in der Nähe; Einkauf, Kita,
Dorfstraße 16		Grund- u. Sekundarschule in Arendsee (Altm.); Gymnasium u. Krankenhaus in Salzwedel

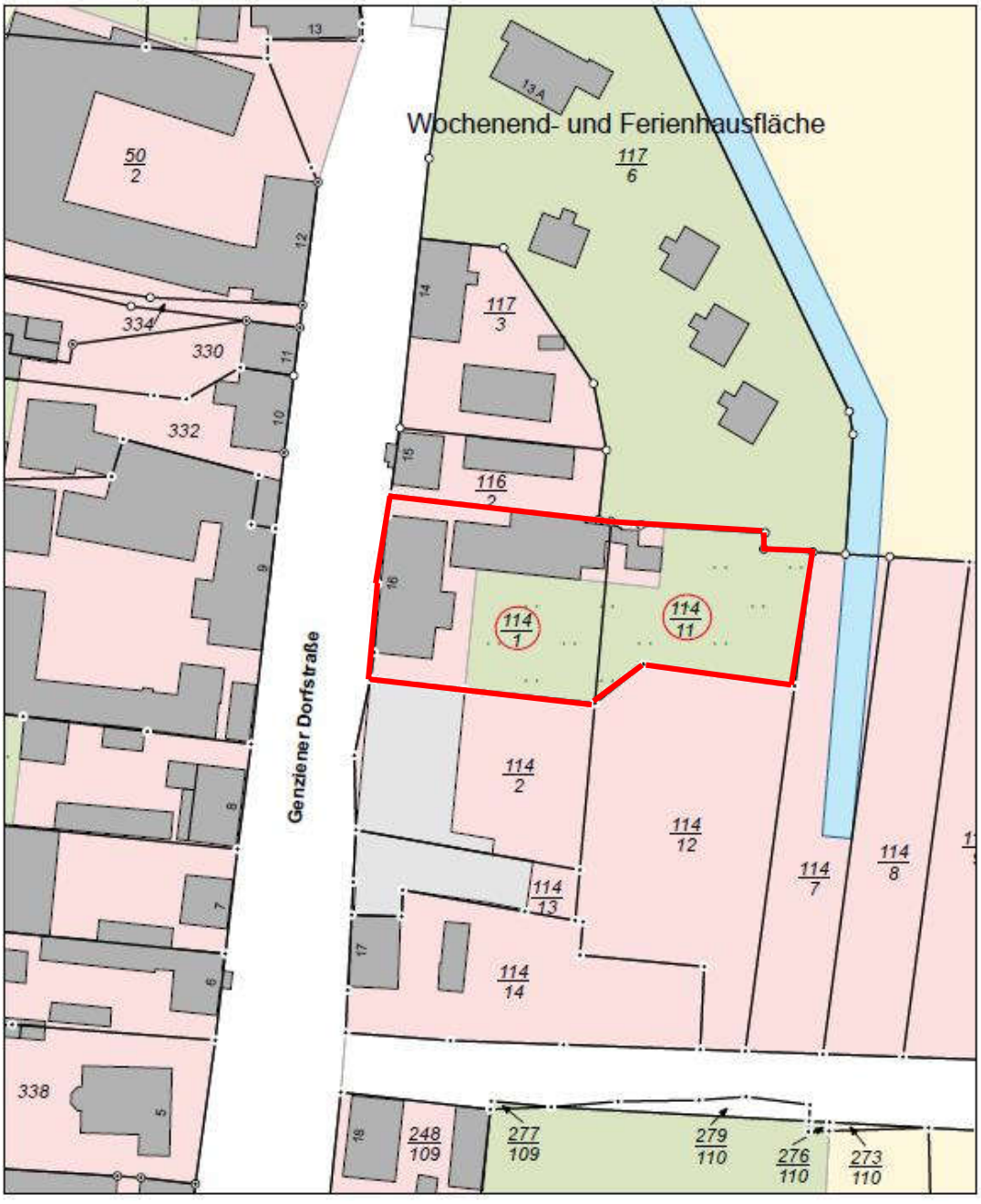


Bebauung/Nutzung in der Nachbarschaft	offene bis verdichtete Bauweise, aufgegebene Hofstellen, straßenseitig Wohnhäuser, hofseitig ehemalige landwirt. Betriebsgebäude, 1- bis 1 ½- geschossige Bebauung
Grenzbebauung, Überbau	Nebengebäude (2) tlw. Grenzbebauung des nördlichen Nachbarflurstücks 116/2, ehemalige Scheune auf südlichen Nachbarflurstück 114/2 Grenzbebauung des Grundbesitzes
Besonderheiten	Grundbesitz bestehend aus 2 Flurstücken liegt im Innen- u. Außenbereich von Genzien, östliche Flurstück 114/11 liegt im Außenbereich; Fläche nördlich des Wohnhauses (1) wird vom Nachbarflurstück 116/2 genutzt (Teil der dortigen Grundstücksauffahrt)
Nutzung	Wohnen, Wohngrundstück; seit langem Leerstand und ungenutzt
Gebäude Wohnhaus (1)	1-geschossiger Massivbau m. hofseitigem 1-geschossigen Anbau, Dachgeschoss (ohne Drempel) ausgebaut, Teilkeller, Putzfassade, doppeltverglaste Holzverbundfenster tlw. m. Kunststoffrollläden, Holzhaustür m. Glasfüllung, Innentreppe zum Teilkeller, Satteldach m. 2 Zwerchhäusern u. Dachziegel gedeckt, PVC-Rinnen u. -Fallrohre
Nebengebäude (2)	EG Massivbau/Ziegelsichtmauerwerk, DG m. hohem Drempel Fachwerkbau Gefache Ziegelsichtmauerwerk, Brettertüren u. Stahlrahmen-Fenster, Ziegelkappendecke, Holztreppe zum DG, Satteldach m. Dachziegel gedeckt, PVC-Rinnen u. -Fallrohre
Heizung, Warmwasserbereitung	keine Zentralheizung u. Warmwasserbereitung, Einzelöfen für feste Brennstoffe
Allgemeinbeurteilung Wohnhaus (1)	baulicher Zustand schlecht, vernachlässigte Instandhaltung m. daraus resultierenden Folgeschäden, tlw. Sperrmüll, nicht bewohnbar, Kernsanierung erforderlich
Nebengebäude (2)	baulicher Zustand schlecht, vernachlässigte Instandhaltung m. daraus resultierenden Folgeschäden z.B. Dacheindeckung partiell schadhaft

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig
Tel.: 03901 – 30 58 32
Fax: 03901 – 30 58 33
29410 Salzwedel, Karl-Marx-Straße 26
E-Mail: sv-rolf.manig@t-online.de
www.verkehrswert-ihrer-immobilie.de

Wohn-/Nutzfläche (Ca.-Maße) Wohnhaus (1)	insgesamt 422 m²; EG 240 m², DG 182 m², TK nicht bekannt Im Wohnhaus befanden sich 4 Wohnungen. Die Anordnung der Wohnungen und der Räume in den Wohnungen wird sich im Zuge einer zukünftigen Sanierung ändern.
Nebengebäude (2)	insgesamt 330 m²; EG 165 m² u. DG aufgrund hohen Drempels ebenfalls 165 m²
Vermietung/Verpachtung	keine, Leerstand seit mehreren Jahren
Ver-/Entsorgungsanschlüsse	nur Flurstück 114/1; Strom, Gas u. Trinkwasser, Telefon- u. vermutlich Kabelanschluss, Anschluss an Schmutz-/Abwasserkanal **Hinweis: Der Trinkwasser- u. der Schmutzwasserkanalanschluss sind zurückgebaut.**
Außenanlagen	Flurstück 114/1; augenscheinlich keine Befestigungen, Freifläche Hof verkrautet u. Wildwuchs, Vorgarten Beet u. Wildwuchs, Einfriedungen straßenseitig massiver Sockel, einfache Stahlprofilzaunfelder, zweiflügliges blickdichtes Stahltor, Holzlattenzaun zwischen Flurstück 114/1 u. 114/11, sonst marode Maschendrahtzäune **Hinweis: Auf dem Hof/ auf der Freifläche sind 3 fahruntüchtige Fahrzeuge (Pkw) und Sperrmüll abgestellt. Der Vorgarten mit Einfriedung befindet sich auf Gemeindeland.** Flurstück 114/11; marode Schuppen u. Überdachungen (kein Zeitwert), Freifläche/Garten verkrautet, Wildwuchs, der tlw. zu einem Gehölz gewachsen ist

Auszug aus der Liegenschaftskarte, Grundbesitz rot umrandet, kein Maßstab



Fotodokumentation
Außenansichten



**Foto 1, Grundstück A, Wohnhaus (Geb. 1) mit Zwerchhaus (Dachaufbau), Blick von der Genziener Dorfstraße,
Südwestansicht**



**Foto 2, Grundstück A, Genziener Dorfstraße, Pfeil weist zum Grundbesitz, zum Grundstück A mit Wohnhaus (Geb. 1),
Nordansicht**



**Foto 3, Grundstück A, Teilfläche des Grundstücks A ist augenscheinlich Teil der Auffahrt auf dem Nachbarflurstück 116/2 (Pfeil),
Westansicht**



Foto 4, Grundstück A, Blick von der Genziener Dorfstraße zum Wohnhaus (Geb. 1), Westansicht



Foto 5, Grundstück A, Zufahrt zum Grundbesitz mit zweiflügligem Tor verschlossen (Pfeil),
Westansicht



Foto 6, Grundstück A, Rückseite des Wohnhauses (Geb. 1) mit Zwerchhaus (Dachaufbau) und eingeschossigem Anbau,
Ostansicht



**Foto 7, Grundstück A, Auffahrt, mit zweiflügligem Tor verschlossen, rechts Wohnhaus (Geb. 1),
Ostansicht**



**Foto 8, Grundstück A, Wohnhaus (Geb. 1) mit eingeschossigem Anbau, im Hintergrund Nebengebäude (Geb. 2) (Pfeil),
Südwestansicht**



Foto 9, Grundstück A, Nebengebäude (Geb. 2), ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Stallgebäude, im Vordergrund und kleines Foto fahruntüchtige Fahrzeuge (Pkw) und Sperrmüll,
Südansicht



Foto 10, Grundstück A, Blick über die Freifläche mit Wildwuchs zum Wohnhaus (Geb. 1), rechts Nebengebäude (Geb. 2) (Pfeil),
Ostansicht



Foto 11, Grundstück B, Blick vom Grundstück A zum Grundstück B, Gartenland mit Wildwuchs, zum Gehölz gewachsen, Lattenzaun grundbesitzintern, Westansicht



Foto 12, Grundstück B, Gartenland mit Wildwuchs, Westansicht

Innenansichten
Wohnhaus (Geb. 1)



Foto 13, Erdgeschoss (EG) Flur, Blick zur Haustür



Foto 14, EG, beispielhaft ein Wohnraum, Graffitis an Wänden und Tür



Foto 15, EG, beispielhaft weiterer Wohnraum, Dielung entfernt



Foto 16, EG, beispielhaft ein einfach ausgestattetes Bad/WC



Foto 17, EG, eingebrochene Decke in Küche



Foto 18, EG, Zugang/Treppe zum Teilkeller, vermüllt, Teilkeller nicht zugänglich

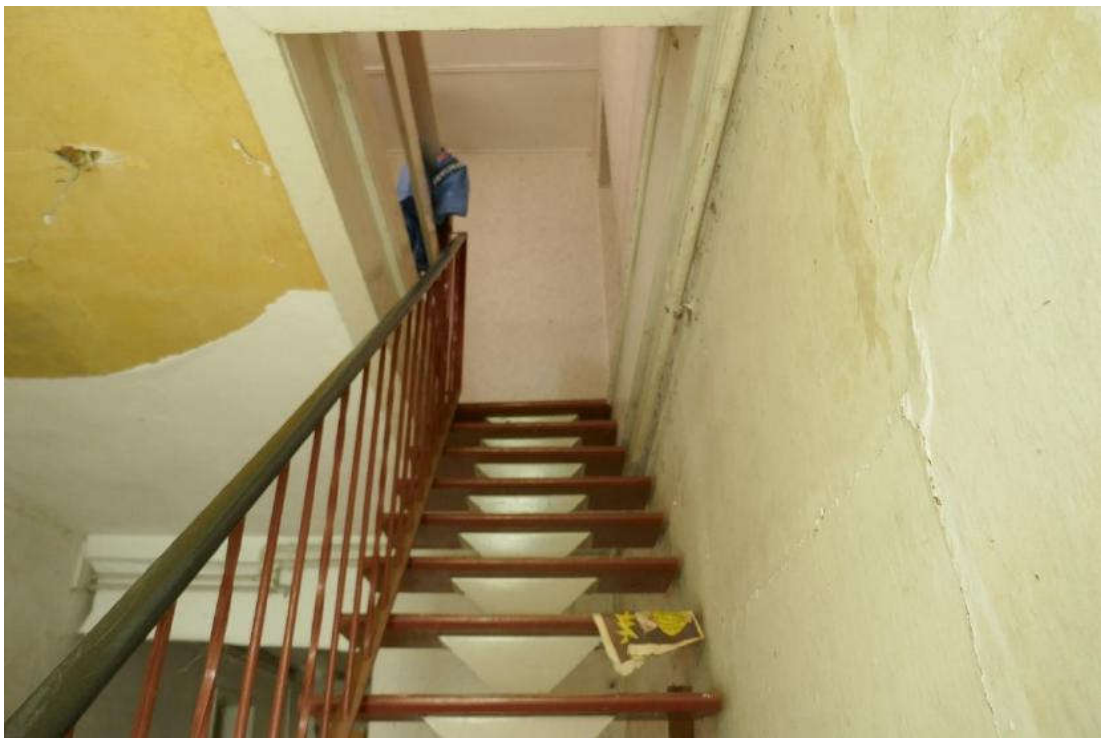


Foto 19, EG, offene Mittelstegstahltreppe zum ausgebauten Dachgeschoss

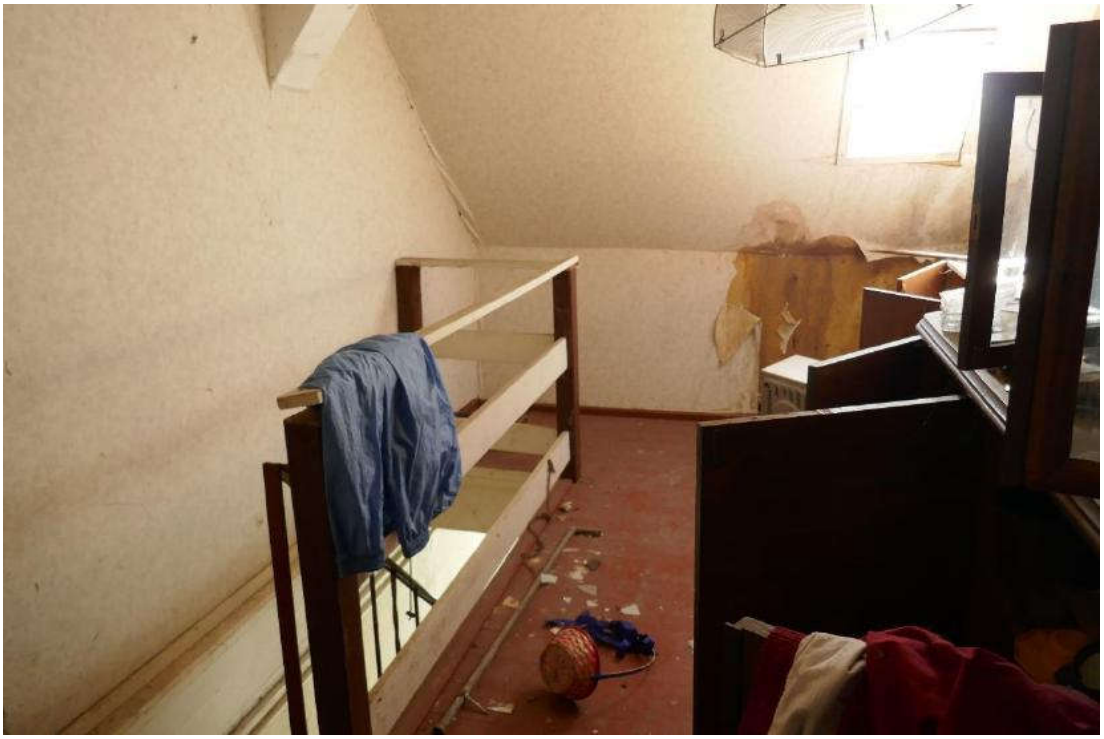


Foto 20, Dachgeschoss (DG), Flur, links Treppenabgang zum Erdgeschoss



Foto 21, DG, beispielhaft ein Wohnraum mit alten unbrauchbaren Möbeln



Foto 22, DG, beispielhaft Wohnraum im Zwerchhaus, Deckenverkleidung entfernt, Sperrmüll



Foto 23, DG, beispielhaft eine Abseite, vermüllt

Nebengebäude (Geb. 2)



Foto 24, Erdgeschoss (EG), Abmauerungen/Trennwände der Koben noch vorhanden, massive Kappendecke zwischen Stahlträgern

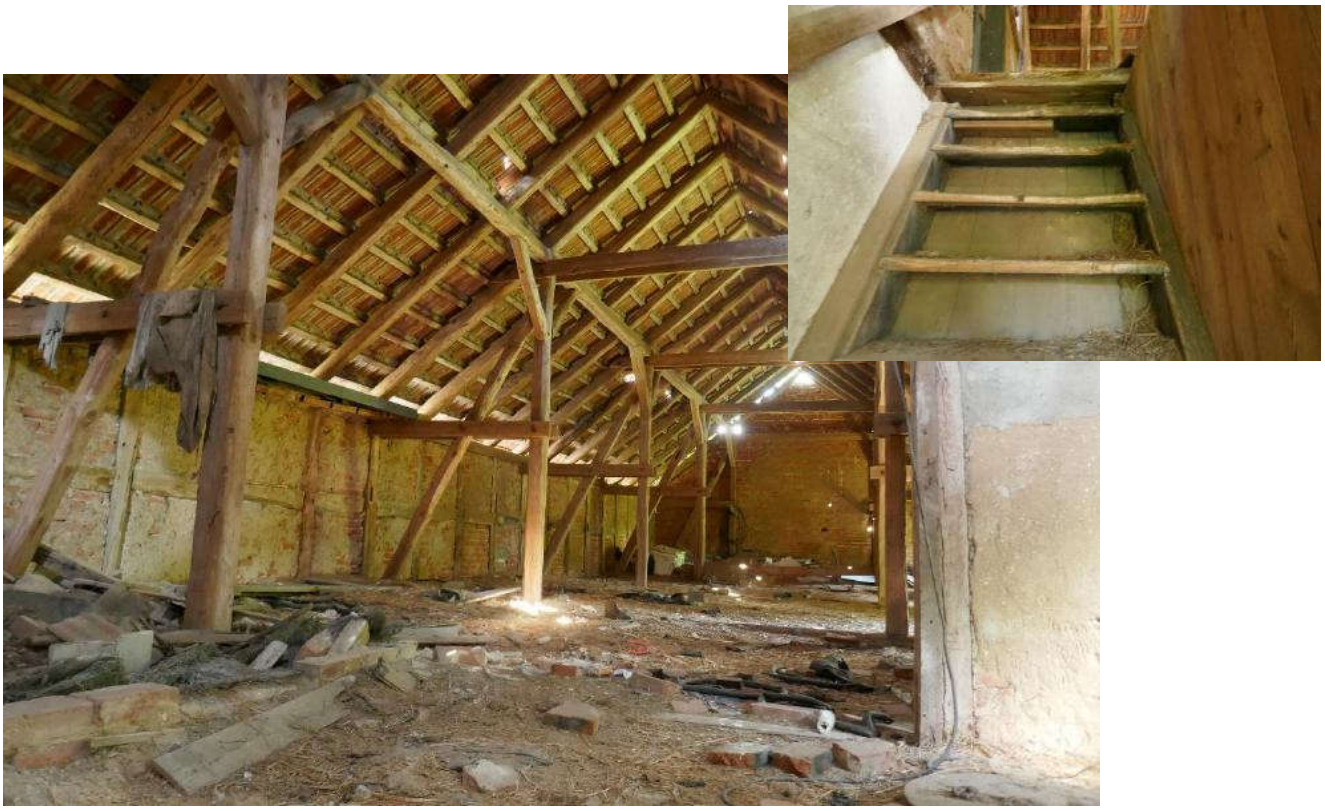


Foto 25, Dachgeschoss (DG) mit hohem Drempel/Kniestock, kleines Foto Innentreppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss