

Beurteilung:

Die Grundstücke liegen in Alt-Oberasbach, am südwestlichen Rand der Bebauung. Das Wohngrundstück ist gärtnerisch einfach angelegt und stellt sich in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand dar.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.

Die Landwirtschaftsfläche liegt am Rande der Bebauung, im Außenbereich, und stellt sich als ortsnahe Ackerfläche mit ungünstigem Zuschnitt dar.

Gebäude auf Flurstück Nr. 51/5

Das Gebäude konnte nur von außen, im Keller (außer Kellerwohnung) und im Treppenhaus besichtigt werden!

Das Gebäude wurde ca. in den Jahren 1993/1994 als Mehrfamilienhaus errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Im Gebäude befinden sich je Etage zwei Wohnungen, gesamt somit sechs Wohnungen. Im Kellergeschoss soll sich zudem eine Wohnung befinden, wobei eine solche bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

An der Westseite sind am Obergeschoss Balkone und am Dachgeschoss Loggien, mittels Satteldachgauben überdacht, vorhanden. Die Balkone stellen sich als Betonplatten mit Brüstungen und Geländern in Holz dar.

Das Gebäude wird an seiner Ostseite über ein Eingangselement in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, rechtsseitig Festelement mit Klingel-/Wechselsprech-/Briefkastenanlage, linksseitig Haustür, begangen. Wandseitig ist rechts vor dem Eingang ein weiterer Briefkasten auf Putz montiert.

Im nachfolgenden Treppenhausflur ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind mit Glasfaser tapeziert. Die Decken sind verputzt und gestrichen, teilweise schadhaft.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Die Treppe stellt sich massiv dar, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Metall. Die Belichtung und Belüftung im Treppenhaus erfolgt über Kunststoffisolierglasfenster.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nord/Süd, Eindeckung in Betondachsteinen. Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über dem Keller-, Erd- und Obergeschoss, Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss.

Kellergeschoss

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss auf offen über die Treppe begangen und stellt sich links mit Flur samt Fahrradabstellbereich, drei Kellerabteilen, mittels Metalllattenrosten abgetrennt, und einer – gemäß Auskunft – Kellerwohnung (bestehend aus den im Plan mit Hobbyraum 1, Waschraum und Trockenraum samt vorgelagertem Flur bezeichneten Bereichen) dar.

Der rechtsseitige Kellerbereich stellt sich mit Flur, drei Kellerabteilen, mittels Metalllattenrosten abgetrennt, Anschlussraum, Heizungsraum und Wäschetrockenraum (lt. Plan Hobbyraum 1) dar.

Die Raumhöhe, gemessen im rechten Kellerflur, beträgt ca. 2,19 m. Im Keller sind die Fußböden in Betonestrich ausgeführt. Die Wände sind teilweise verputzt und gestrichen, teilweise mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über einfach verglaste Kellerfenster in Metallrahmen mit Mäusegittern, im Wäschetrockenraum über ein Kunststoffisolierglaskellerfenster.

Im linksseitigen Flur sind wandseitig ein Gaszähler, der Wasseranschluss mit digitaler Wasseruhr samt Druckminderer und Wasserfilter montiert.

Im Anschlussraum befindet sich der Stromhauptanschluss, wandseitig ein Zählerkasten mit sieben Stromzählern und ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter.

Im Heizungsraum befindet sich eine Gaszentralheizung, Fabrikat Viessmann, Typ Vitocrossal 300, mit nebenstehendem Brauchwasserspeicher, Fabrikat Viessmann, eingebaut im November 2023. Wandseitig ist ein Arbeitswaschbecken montiert.

Im Wäschetrockenraum ist der Fußboden mit Textil belegt. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper.

Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Die Wohnungen werden von den Treppenhausefluren über Wohnungstüren, Blätter und Zargen in Holz, Röhrenspan furniert, begangen und stellen sich – gemäß den vorliegenden Planunterlagen – im Erd- und Obergeschoss als Dreizimmerwohnungen mit Diele, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad/WC und Terrasse (EG) bzw. Balkon (OG), im Dachgeschoss als Zweizimmerwohnungen mit Diele, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Abstellraum und Dachloggia dar.

Gemäß Auskunft beim Ortstermin wurden in den Wohnungen bis dato keine Modernisierungen durchgeführt, die Ausstattung entspricht der der Gestehtungszeit des Gebäudes. Die Küchen in den Wohnungen sind Mietereigentum.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. in den Jahren 1993/1994 als freistehendes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen errichtet.

Wie bereits erläutert, konnten die Wohnungen im Gebäude nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt sind.

Bis auf die Erneuerung der Heizungsanlage Ende 2023, wurden bis dato keine Modernisierungen durchgeführt, das Gebäude stellt sich weit überwiegend im Status seiner Gestehtungszeit dar.

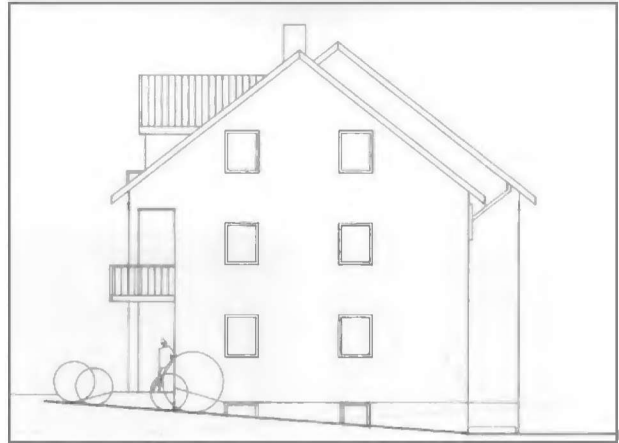
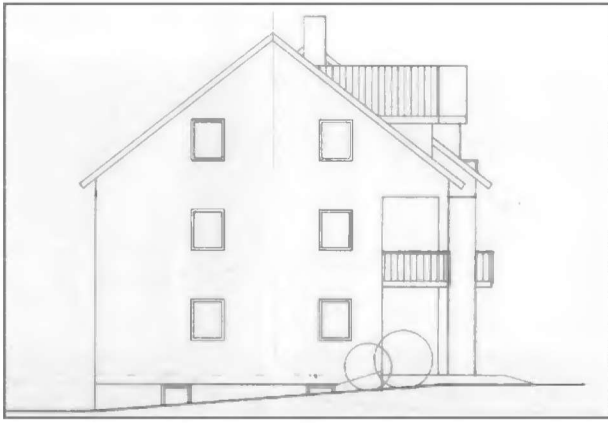
Die im Kellergeschoss befindliche Wohnung ist bauordnungsrechtlich weder genehmigt noch genehmigungsfähig und bleibt bei der Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung.

Für die Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss wird eine mittlere Ausstattung und ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

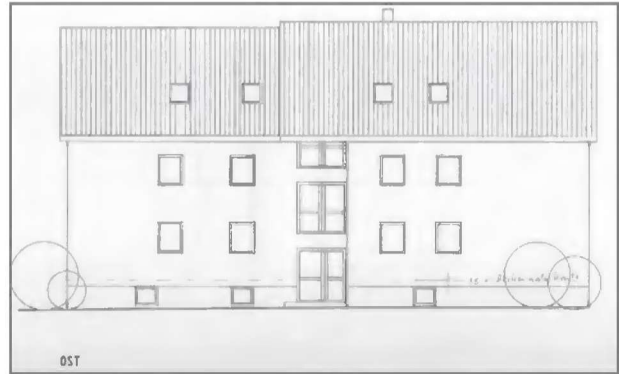
Der Zustand der besichtigten Bereiche ist durchschnittlich, ein geringer Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.

Der energetische Zustand des Wohnhauses ist leicht unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Wohnfläche	
Wohnfläche EG links, Wohnung Nr. 1 ca.	79,00 m²
Wohnfläche EG links, Wohnung Nr. 2 ca.	82,00 m²
Wohnfläche EG links, Wohnung Nr. 3 ca.	79,00 m²
Wohnfläche EG links, Wohnung Nr. 4 ca.	82,00 m²
Wohnfläche EG links, Wohnung Nr. 5 ca.	67,00 m²
Wohnfläche EG links, Wohnung Nr. 6 ca.	72,00 m²
Wohnfläche gesamt, gerundet	461,00 m²



WEST



OST

