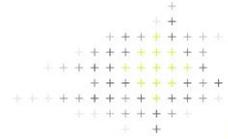




VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde  
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)  
**Robert Bittl**



SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
IMMOBILIENBEWERTUNGEN  
**ROBERT BITTL**

# AUSZUG

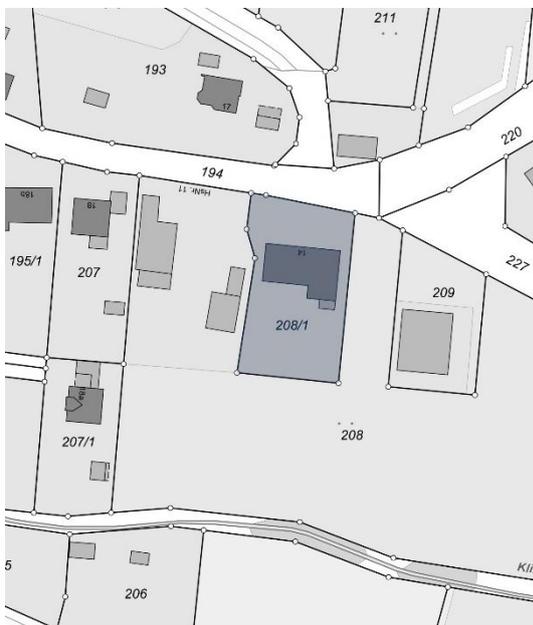
aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Amtsgericht **Ansbach**

Aktenzeichen

**1 K 17/24**

Ortsteil – Gemeindeteil	91583 Schillingsfürst - Neuweiler
Objektadresse	Neuweiler 14
Objektart	Eigentumswohnung in Zweifamilienhaus
Baujahr Bestand / Anbau ca.	1976 / 1998/99
Wohn- / Nutzungsfläche	SE Nr. 2: ca. 200 m <sup>2</sup> WoFl
Lage im Objekt	(KG), EG, DG
Grundstücksgröße/n	1.362m <sup>2</sup>
Gemarkung	Faulenberg
Flurnummer/n	Fl.Nr. 208/1
Sondereigentum; Miteigentumsanteil	SE-Nr. 2; MEA 2/3



Qualitätsstichtag	19.07.2024
Wertermittlungsstichtag	19.07.2024

**Verkehrswert** (Abt. II nicht berücksichtigt) **350.000 €**

## ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



OBJEKT	
Objektort	91583 Schillingsfürst
Adresse	Neuweiler 14
Ortsteil	Neuweiler
Gebäudeart	Zweifamilienhaus
Bewertungsobjekt / Objektart	Eigentumswohnung Nr. 2
Baujahr ca.	Bestand 1976 / Anbau 1999
Modernisierung und/oder Umbau ca.	-
Ebenen des Bauwerks	KG, EG, DG
Aufzüge / Sonstige Anlagen	-
Denkmalschutz	-
Energieausweis	--- kWh/m <sup>2</sup> a

GRUNDBUCH	
Grundbuch Amtsgericht	Ansbach
Grundbuch von	Faulenberg
Gemarkung	Faulenberg
Blatt / lfd. Nr.	396 lfd. Nr. 1
Flurstück Nr.	208/1
Grundstücksgröße	1.362 m <sup>2</sup> gesamt

FLÄCHEN / GEBÄUDE	Bewertungsobjekt
Anzahl	1 Wohneinheit
Miet-/ Wohn- / Nutzungsfläche ca.	200 m <sup>2</sup> WoFl
Lage der Wohn-Einheit	EG, DG
Anzahl der Nutzer/ Einheiten	1 Einheit

ERTRÄGE und KENNWERTE	Bewertungsobjekt	
Mietverhältnisse / Miete	keines, Eigennutzung	
Vereinbarte Miete	- € p.a. inkl. NK	
Marktübliche Miete rd.	7,00 €/m <sup>2</sup>	
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	17.040 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	21,3 %	
Jahres-Reinertrag rd.	13.415 € p.a. gesamt	
Sonderwerte: PV-Anlage	-,-,-,- €	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: 2.000 €	2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer	45 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger exkl. BoG	20,7	
Nettoanfangsrendite (NAR) / exkl. BoG	3,6 %	
	auf Basis Marktwert/ -miete; BWK n. Ansatz	
Bodenwertanteil rd.	27.240 € (nur Nr. 2)	7,7 %
Bodenwertanteil pro Miet-/ Nutzungsfläche	136 €/m <sup>2</sup> WoFl (nur Nr. 2)	
Sachwert, <i>theoretischer Anteil (nach BGF)</i>	330.000 €	94 % des MAW
Ertragswert	350.000 €	106 % des MAW
Vergleichswert	-	-- % des MAW
Wert pro Miet-/ Wohn- / Nutzungsfläche rd.	1.760€/m <sup>2</sup> MF	

<b>MARKT- /VERKEHRSWERT</b>	<b>350.000 €</b>	Wertermittlungstichtag 19.07.2024
	Abt. II <u>nicht</u> berücksichtigt	

## FAZIT

- Nach WoEigG aufgeteiltes Zweifamilienhaus BJ ca. 1976 mit Anbau 1999; Bewertungsobjekt ist die Eigentumswohnung Nr. 2
- Baukonstruktion: massiv, Mauerwerk
- Modernisierungen: -
- Außenanlagen: im sommerlichen Vegetationszyklus, teils kleinerer Baumbestand, ansprechender Bewuchs, Gartenteich, im Vorgarten Gemüsebeete
- Energieausweis liegt nicht vor / --- kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse: -
- Garage/Carport/Stellplätze: im Gebäude befinden sich im KG zwei Garagen, jeweils für eine Wohnung
- Besonderheiten: das Dachgeschoss ist vollständig der Einheit Nr. 2 zugeordnet

## SWOT

### **Stärken (strengths)**

Ruhige Ortsrandlage in gewachsener Dorfstruktur, Ausrichtung der Freianlagen nach Süden, gepflegter Zustand

### **Schwächen (weaknesses)**

Energetischer Standard, strukturschwache Lage, Anbindung an den ÖPNV

### **Chancen (opportunities)**

Verbesserung der energetischen Eigenschaften / Wärmedämmung der Gebäudehülle

### **Risiken (threats)**

Durchschnittliche wohnwirtschaftliche Immobilienrisiken.

### **Drittverwendungsfähigkeit**

Vermietbarkeit	mittel, Eigentumswohnung in ZFH
Vermarktungsfähigkeit	mittel, Eigentumswohnung in ZFH
Drittverwendungsfähigkeit	subjektive Drittverwendungsfähigkeit

### **Besondere Hinweise zum Objekt**

- keine

## Urheberrecht

Gutachten / Immobilien-Bewertungen, Anlagen und Fotos unterliegen dem Urheberrecht.

Vervielfältigungen / Veröffentlichungen (insbesondere im **Internet** / Auszüge / Exposees etc.) sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

Karten und Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt, Copyrights:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- MAIRDUMONT GmbH und Co.KG / Falk Verlag
- GeoContent GmbH
- Darstellungen des SV

## Hinweis zum Auszug aus dem Gutachten

Dieser Auszug stellt nur eine Vorabinformation dar und ist nicht mit einem Gutachten gleichzustellen.

**Aussagekraft haben Beurteilungen ausschließlich im Gesamtzusammenhang des vollständigen Gutachtens.**

Im Falle abweichender Informationen hat die gebundene, originale Ausfertigung des Gutachtens Vorrang.

## Lage

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich vom Hauptort Schillingsfürst und ist über eine Landstraße erreichbar. Die Bauungen in Neuweiler sind ländlich durch überwiegend durch hofstellen-artige Bebauungen der etwa 50 bis 80/90er Jahre geprägt. Vereinzelt bestehen neuere Gebäude. Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Dorfrand von Neuweiler.

## **Beurteilung der Lage**

Verkehrsanbindung – schwach, ländlich

Nachbarschaft – weitgehend ausgeglichen

Die Bebauung im näheren Umfeld ist weitgehend dörflich homogen.

Wohnlage – einfach, ländlich geprägt

Geschäftslage – Wohnobjekt / keine Geschäftslage

Umwelteinflüsse – keine besonderen, Landwirtschaftsbetrieb

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmemissionen feststellbar.

Demographische Entwicklung – in Neuweiler gleichbleibend, im Landkreis, Bevölkerungszuwachs, höhere Altersstruktur zunehmend.

Die Lage wird insgesamt als – **einfach / ländlich** – beurteilt.

## **Grundstück/e**

### **Flurstück**

Nutzung / Funktion

Erschließung

Form

Breite / Tiefen

(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)

Fläche gemäß Grundbuch

Geländeoberkante

Gefälle / Topographie

Boden- / Baugrundverhältnisse

Hochwasser / ZÜRS GK 1 - 4

Überschwemmungsgebiet

Angrenzende Grundstücke

Einfriedung

Freiflächen

Sonstiges

Hinweis

### **Nr. 208/1**

Wohnbaufläche

von Norden

näherungsweise rechteckig

Tiefe (Nord-Süd-Achse)

im Mittel ca. 27 m

Breite (Ost-West-Achse)

im Mittel ca. 49 m

1.362 m<sup>2</sup>

EG ca. 1,5 m über Geländeoberkante / Straßenniveau

Das Grundstück fällt von Nord nach Süd um 1,5 – 2,0 m ab

es liegen keine Informationen vor, übliche Verhältnisse werden angenommen

keine Fläche des HQ häufig / HQ 100 / HQ extrem / GK 1

nicht im Einflussbereich eines amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes

Ein- / Zweifamilienhäuser und Hofstellen

nach Norden teils Sockelmauer, an restlichen Grenzen teils Busch- und Pflanzwerk

Vorgarten mit Pflanzbeeten, Rasen, Hofflächen mit Verbundsteinpflaster, und Garten Rasen, Zierpflanzen, kleinere Bäume, Gartenteich  
weitere Terrassenfläche

Gartenhäuschen aus Holz

Das Bewertungs-Grundstück ist offenkundigen im Einvernehmen mit dem Eigentümer des östlichen Wohn-Grundstücks (Teil aus Fl.Nr. 208) über eine gemeinsam genutzte Zufahrt erschlossen. Die Befahrung den beiden Garagen des Gebäudes erfolgt über diese Zufahrt.

Es besteht kein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht. Für eine Zufahrt innerhalb des Grundstücks, entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist ausreichender Abstand vorhanden. Hierzu wäre jedoch im Bereich des Vorgartens ein Teil des Gemüsebeetes zu verkleinern bzw. zu verlegen.

## Bauwerk/e

Auf dem Grundstück befindet/en sich:	<b>Nr. 208/1</b>
Entstehung / Historie / BJ ca.	Zweifamilienhaus 1976
Pläne / Bescheide / sonstige	Bescheid über die bauaufsichtliche Genehmigung vom 05.05.1998
Baubeginnsanzeige	-
Bauabnahme	-
An- / Umbauten (Wesentliches)	Anbau des östlichen Gebäudeteils 1998/99
Modernisierung/en	im Wesentlichen Maßnahmen der üblichen Instandhaltungen
Lage im Grundstück	in nördlicher Grundstückshälfte
Grenzbebauung	-

Zugang Bewertungsobjekt über Zuweg / Vorgarten

## Gebäudetypologie -Wohnhaus

Gebäude-Art/en	Zweifamilienhaus
Baukörper-Typ	KG, EG, DG
städtebaulich ca.	E+D
Grundriss-Typ	individuell
Dachform	Satteldach
Dachaufbauten	-
Terrasse/n, Balkon/e	Balkone nach Süden
Nutzungen	Wohnen
Vertikale Erschließung	zwei Treppenhäuser
Interne Erschließung	zentraler Flur
Personenaufzug/Hilfen	-

## Baukonstruktion

(soweit gegeben: gemäß Plandarstellung bzw. Baubeschreibung oder Auskunft)

### **Wohnhaus**

Bauweise	Massivbauweise, Mauerwerk HLZ bzw. Beton/-steine im KG
Geschossdecke über KG	Stahlbeton
Geschossdecke/n über EG/DG	Stahlbeton
Tragfähigkeit	unbekannt / objektart- und baujahresüblich
Dacheindeckung / -abdichtung	Pfannen, augenscheinlich Betondachsteine
Dachaufbau	augenscheinlich Wärmedämmung (Anbau)
Verblechungen / ggf. Gaupen	-
Dachrinnen / Falleitung	augenscheinlich Kupfer
Fassade	Putz, gestrichen
Fenster	Holz / Kunststoff (Anbau) 2-fach Isolierverglasung
Verdunklung/Blendschutz	Kunststoffrollläden
Innenwände	massiv, Mauerwerk
Hauseingangstüre	Kunststoff mit Glasfeld (Anbau)
Gegensprechanlage/Kamera	Gegensprechanlage (Anbau)
Vordach	-
Treppen-/ haus/- raum	Innentreppe, KG-EG massiv, Natursteinbelag, EG-DG Trittstufen Holz (Anbau)

### **Technische Gebäudeausrüstung (TGA)**

Wasserversorgung	öffentlich
Stromversorgung	öffentlich und eigenes BHKW
Elektroverteiler/-Installation	baualtersgemäß
Heizung	Zentralheizung
Heizungsbrenner/ -kessel	BHKW, BJ ca. 2014
Brennstoff / Energieträger	Flüssiggas, Erdtank im Vorgarten ca. 5.000 Liter
Wärmeverteilung	Kompaktheizkörper
Warmwasserversorgung	zentral, soweit bekannt
Lüftungs-/Klimaanlage	-
Anlagen regenerativer Energien	Solarthermieanlage, BJ ca. 1999
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	Telekom: 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload M-net: nicht verfügbar
Bus-System / „smarthome“ o.ä.	-
Rauchmelder	einzelne vorhanden
Sprinkler- /Brandmeldeanlage	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	-
Sonstiges	-

### **Beurteilung Gebäude**

Das Gebäude wurde weitestgehend in baujahres- und objektart-typischer Bauweise der 1970er bzw. 90er Jahre erstellt. Das Gebäude befindet sich überwiegend in baualtersgemäß gutem Zustand, lokal ist geringfügiger Instandsetzungsbedarf gegeben.

### **Einheit/en / Wohneinheit/en / Ausbaugewerke**

#### **Kellergeschoss**

Zugang	über Treppe und Garage
Beschaffenheit	gemäß Ortsbegehung bzw. Unterlagen
Begehung	alle Räume

Augenscheinliche Abweichungen vom Grundriss der vorliegenden Planunterlagen gegenüber der am Tag der Ortsbegehung festgestellten Raumaufteilung:

- Duschbereich ist im Plan nicht dargestellt

#### Hinweis

In den Räumen lagern z.T. Gegenstände. Wände und Böden waren teils nicht einsehbar.

<u>Aufteilung</u>	<u>nach Nutzung, am Ortstermin</u>	<u>Bezeichnung nach Plan</u>
	- Treppenraum	„Diele“
	- Duschbereich	im Plan nicht dargestellt
	- Abstellraum	“
	- Vorrat	“
	- Abstellraum	“
	- Garage	“

#### **Treppenraum / Diele**

Zugang	über Treppe und von der Garage
Decke	Beton, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen
Sonstiges	in diesem Bereich befindet sich eine Einbausauna und ein Duschbereich, Wandbereich mit Keramikfliesen raumhoch

### **Abstellraum 1**

Zugang	vom Treppenraum
Decke	Beton, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Kunststoff
Fenster	Kunststoffisoliertglas (2-fach Verglasung)
Heizung	Kompaktheizkörper

### **Vorrat**

Zugang	vom Treppenraum
Decke	Beton, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen

### **Abstellraum 2**

Zugang	von der Garage
Decke	Beton, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen, Teilbereich mit Keramikfliesen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen
Sonstiges	Wasseranschluss, Spülbecken, Abfluss

### **Garage**

Zufahrt	vom Hof
Decke	Beton, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen
Fenster	Metall (1-fach Verglasung)
Sonstiges	Schwingtor Holz, Antrieb elektrisch

### **Erdgeschoss**

Zugang	vom Vorgarten, über Außentreppe
Beschaffenheit	gemäß Ortsbegehung bzw. Unterlagen
Begehung	alle Innenräume, Balkon wurde nicht begangen

Augenscheinliche Abweichungen vom Grundriss der vorliegenden Planunterlagen gegenüber der am Tag der Ortsbegehung festgestellten Raumaufteilung:

- keine wesentlichen Abweichungen feststellbar

<u>Aufteilung</u>	<u>nach Nutzung, am Ortstermin</u>	<u>Bezeichnung nach Plan</u>
	- Windfang	<i>identisch</i>
	- Diele / Treppenraum	<i>"</i>
	- Wohnzimmer	<i>"</i>
	- WC	<i>"</i>

### **Windfang**

Zugang	Haustüre
Decke	Paneele
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen
Fenster	Kunststoffisoliertglas (2-fach Verglasung), bodentief, als Festverglasung

### **Wohnzimmer**

Zugang	von Diele / Treppenraum
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszargen Holz bzw. beschichtet
Decke	Putz, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Parkett
Fenster	Kunststoffisoliertglas (2-fach Verglasung) als Drehkipfenster, Schiebetüre und Festverglasung
Beheizung	Kompaktheizkörper, Einbau-Speicherofen, gemäß Auskunft Grundofen „BIOFIRE“
Sonstiges	Balkon

### **Balkon**

Zugang	von Wohnzimmer
Boden	gemäß Auskunft Eigentümer, Werksteinplattenbelag analog Hauseingangsbereich
Umwehrgung	Holz

### **WC**

Türe/n	Holz
Decke	Paneele
Wände	Keramik-Fliesen, raumhoch
Bodenbelag	Keramik-Fliesen
Fenster	Kunststoffisoliertglas (2-fach Verglasung)
Heizung	Kompaktheizkörper
Ausstattung	Hänge-WC, Handwaschbecken

### **Dachgeschoss**

Zugang	über Treppe
Beschaffenheit	gemäß Ortsbegehung bzw. Unterlagen
Begehung	alle Räume, ausgenommen Balkon des Kinderzimmer 1, sowie Bestandsgebäude des Treppenhauses zum EG / der Wohneinheit Nr. 1

Augenscheinliche Abweichungen vom Grundriss der vorliegenden Planunterlagen gegenüber der am Tag der Ortsbegehung festgestellten Raumaufteilung:

- im Bestandsgebäude ist der Raum im Bereich der Diele neben der Küche nicht ausgeführt

Aufteilung nach Nutzung, am Ortstermin Bezeichnung nach Plan

#### ANBAU

- Flur	<i>Diele</i>
- Arbeitszimmer	<i>Kind 2</i>
- Schlafzimmer	<i>"</i>
- Kinderzimmer 3	<i>"</i>

#### BESTANDSGEBÄUDE

- Flur	<i>ohne Bezeichnung</i>
- Kinderzimmer 1	<i>"</i>
- WC	<i>"</i>
- Esszimmer	<i>"</i>
- Küche	<i>"</i>
- Bad	<i>"</i>
- Abstellraum	<i>"</i>

## ANBAU

### **Flur / Diele**

Zugang	vom EG / Treppe
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszargen Holz bzw. beschichtet
Decke	Paneele
Wände	Putz, gestrichen o.ä.
Bodenbelag	gemäß Auskunft Parkett
Fenster	Kunststoffisolierglas (2-fach Verglasung)
Beheizung	Kompaktheizkörper
Sonstiges	im Flur befinden sich 2 Treppenstufen

### **Arbeitszimmer („Kind 2“)**

Zugang	von Diele
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszargen Holz bzw. beschichtet
Decke	Paneele
Wände/Schrägen	Putz, gestrichen o.ä. / Paneele
Bodenbelag	gemäß Auskunft Linoleum
Fenster	Kunststoffisolierglas (2-fach Verglasung)
Beheizung	Kompaktheizkörper

### **Schlafzimmer**

Zugang	von Diele
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszargen Holz bzw. beschichtet
Decke	Paneele
Wände/Schrägen	gemäß Auskunft Flüssigtapete / Paneele
Bodenbelag	gemäß Auskunft Linoleum
Fenster	Kunststoffisolierglas (2-fach Verglasung)
Beheizung	Kompaktheizkörper

### **Kinderzimmer 3**

Zugang	von Diele
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszargen Holz bzw. beschichtet
Decke	Putz, gestrichen o.ä.
Wände/Schrägen	Putz, gestrichen o.ä.
Bodenbelag	gemäß Auskunft Linoleum
Fenster	Kunststoffisolierglas (2-fach Verglasung)
Beheizung	Kompaktheizkörper

### **Dachboden**

Begehung	nur Einsicht in Dachraum
Zugang	über Dachluke, Klapptreppe Holz
Dachfläche	gemäß Auskunft, wärmedämmte, Wind- und Dampfsperre
Boden	Holzdielen
Fenster	Kunststoffisolierglas (2-fach Verglasung)

## BESTANDSGEBÄUDE

### **Flur / Diele**

Zugang	von Treppenraum des Anbaus offen über Wanddurchbruch mit Mauerbogen, sowie über Treppenhaus Wohnung Nr. 1, dieser Zugang führt jedoch die Diele von Nr.1 und ist somit als Zugang für Nr. 2 nicht tatsächlich nutzbar
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszargen Holz bzw. beschichtet
Decke	Paneele
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen

### **Kinderzimmer 1**

Zugang	von Diele
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszargen Holz bzw. beschichtet
Decke	Putz, gestrichen
Wände/Schrägen	Putz, gestrichen
Bodenbelag	-nicht erfasst-
Fenster	Holzisolierglas (2-fach Verglasung)
Beheizung	Kompaktheizkörper
Sonstiges	Balkon

### **WC**

Zugang	von Diele
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszargen Holz bzw. beschichtet
Decke	Paneele
Wände/Schrägen	Keramikfliesen / Paneele
Bodenbelag	Keramikfliesen
Fenster	Dachflächenfenster Metall- oder Kunststoffisolierglas (2-fach Verglasung)
Beheizung	Plattenheizkörper
Ausstattung	Hänge-WC, Handwaschbecken

### **Esszimmer**

Zugang	von Diele
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszargen Holz bzw. beschichtet
Decke	Paneele
Wände/Schrägen	Putz, gestrichen bzw. tapeziert / Paneele
Bodenbelag	gemäß Auskunft Laminat
Fenster	Holzisolierglas (2-fach Verglasung)
Beheizung	Kompaktheizkörper

### **Küche**

Zugang	vom Esszimmer, offen
Türe/n	-
Decke	Paneele
Wände/Schrägen	Putz, gestrichen bzw. tapeziert / Paneele im Bereich der Küche Keramikfliesen
Bodenbelag	Keramikfliesen
Fenster	Holzisolierglas (2-fach Verglasung)
Beheizung	Kompaktheizkörper
Ausstattung	Einbauküche

### **Bad**

Zugang	von Diele
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszargen Holz bzw. beschichtet
Decke	Paneele
Wände/Schrägen	Keramikfliesen, raumhoch/ Paneele
Bodenbelag	Keramikfliesen
Fenster	Dachflächenfenster Metall oder Kunststoffisolierglas (2-fach Verglasung)
Beheizung	Plattenheizkörper
Ausstattung	Badewanne, Dusche, Handwaschbecken

### **Abstellraum**

Zugang	von Diele
Türe/n	Holz bzw. beschichtet, Umfassungszargen Holz bzw. beschichtet
Decke	Paneele
Wände/Schrägen	Putz, gestrichen bzw. tapeziert / Paneele
Bodenbelag	Keramikfliesen

### **Beurteilung der Wohn- / Einheit/en**

Die Wohneinheit entspricht in Struktur und Ausstattung noch überwiegend den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen einer größeren Wohnung mit 6 Zimmern. Ausgenommen das Wohnzimmer liegen Raumgrößen etwas unterhalb des heutigen Durchschnitts. Durch den Anbau und die Aufteilung in zwei Wohneinheiten ist die interne Erschließung individuell gestaltet, jedoch funktional.

Die Einheit wirkt gut gepflegt und Instand gehalten. Der Zustand ist insgesamt gut.

### **Auskünfte Haus-/ WEG-Verwaltung / Gebäudemanagement**

keine vorhanden

### **Energieausweis / Energieeffizienz**

Für das Gebäude liegt kein Energieausweis vor

Es handelt sich um einen: -

Energiebedarf des Gebäudes: - kWh/m<sup>2</sup>a

Klasse -

### **Instandsetzungskosten**

Für die oben genannten Baumängel bzw. -Schäden im Sinne der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerekmale (BoG), gemäß ImmoWertV (§ 21) § 8 (3),

wird bei der Wertermittlung ein marktrelevanter Ansatz berücksichtigt in Höhe von: **2.000 €**

### **Mietverhältnisse**

Das Objekt ist eigengenutzt.

### **Grundbuch Abt. II**

In Abteilung II des/der Grundbuchs/Grundbücher sind folgende relevante Eintragungen vorgetragen:

<u>lfd. Nr.</u>	<u>betr. Grdst.</u>	<u>Bezeichnung (Text verkürzt)</u>
Nr. 1	1	Starkstromkabelrecht - am ganzen Grundstück - für N-ERGIE
Nr. 2	1	Auflassungsvormerkung -bedingter Rückübertragungsanspruch

### **ACHTUNG !**

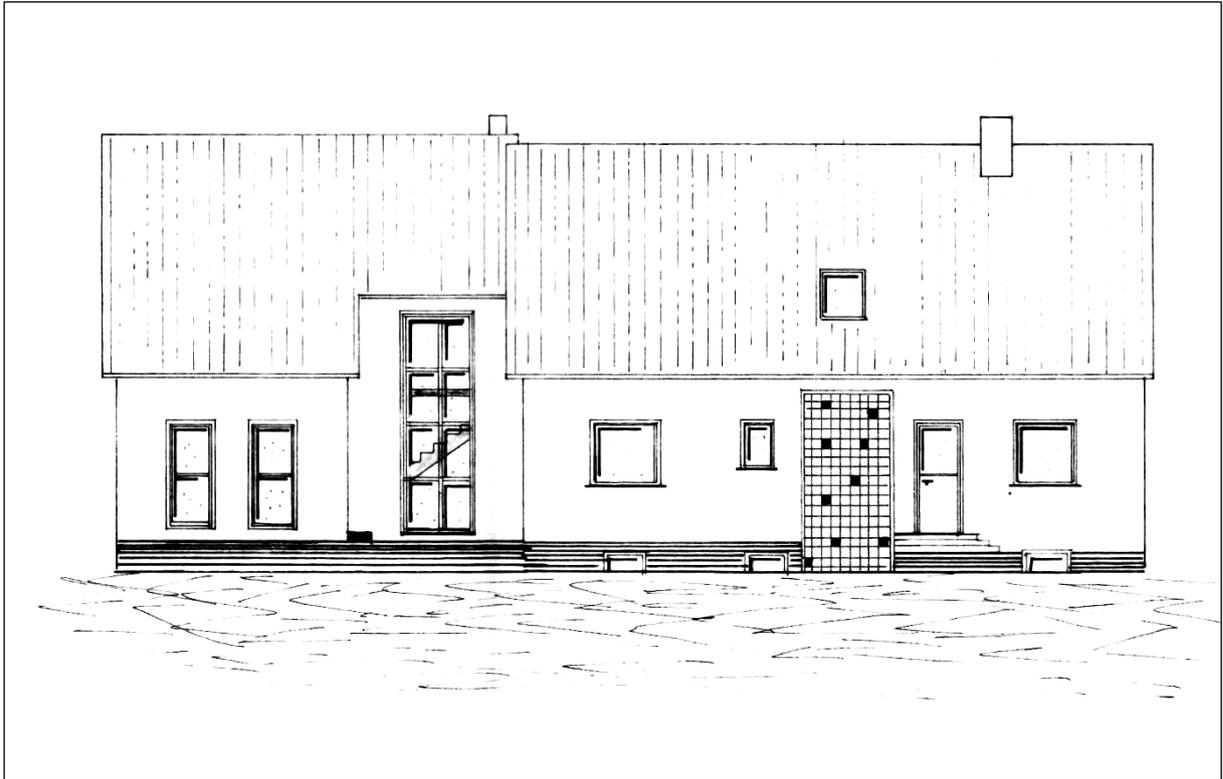
Die Rechte wurden auftragsgemäß nicht beurteilt.

Ein möglicher Werteeinfluss ist im ausgewiesenen Verkehrswert **nicht** berücksichtigt!

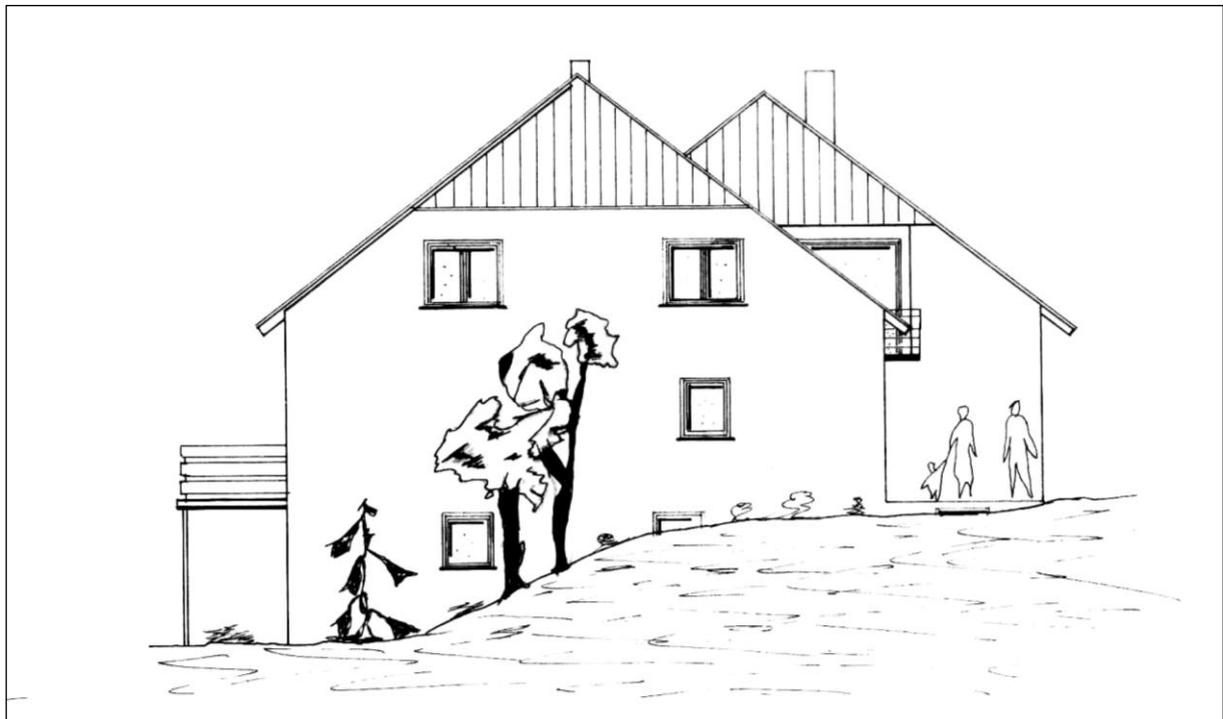
### **Hinweis für Zwangsversteigerungen – Grundbuch Abt. II**

Der ermittelte Werteeinfluss der Eintragungen in Abt. II wird bei der Darstellung des Verkehrswertes im Rahmen von Zwangsversteigerungs-Gutachten üblicherweise **nicht** berücksichtigt.

**PLÄNE** Baugenehmigung - kein Originalmaßstab !



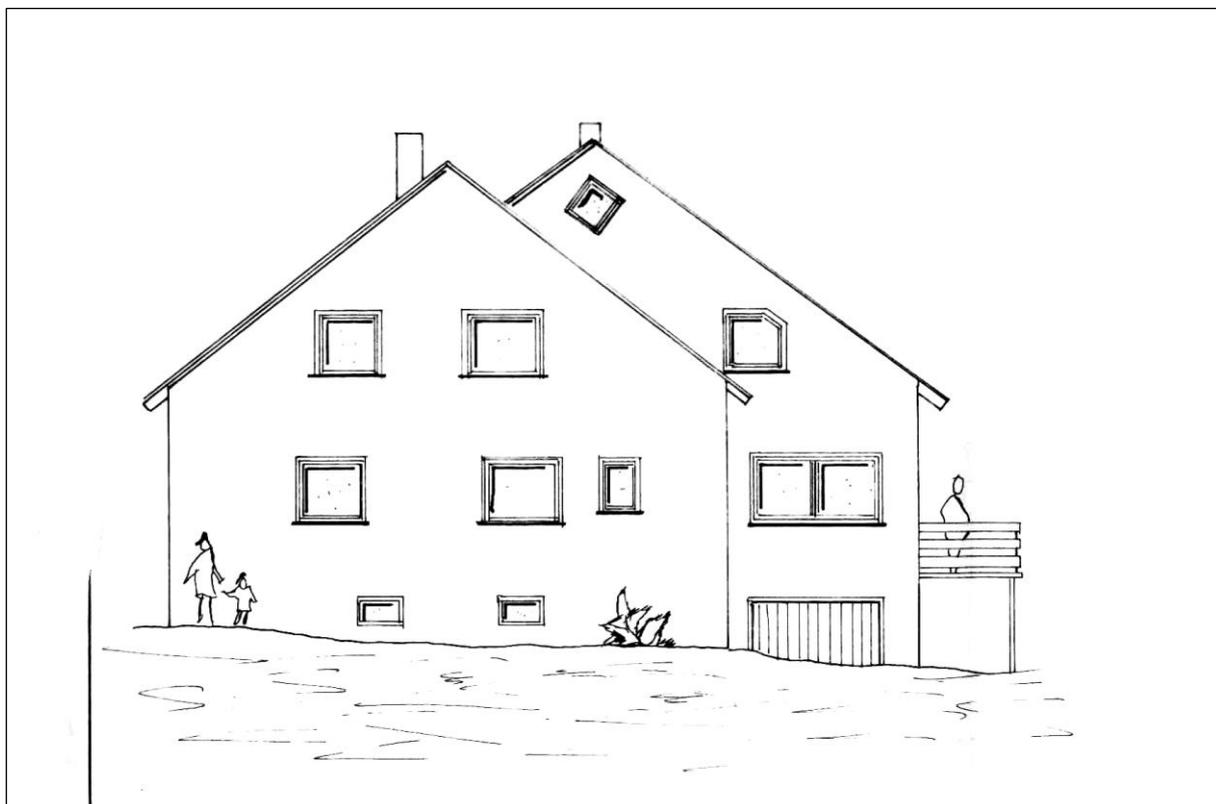
**Ansicht Nord**



**Ansicht Ost**

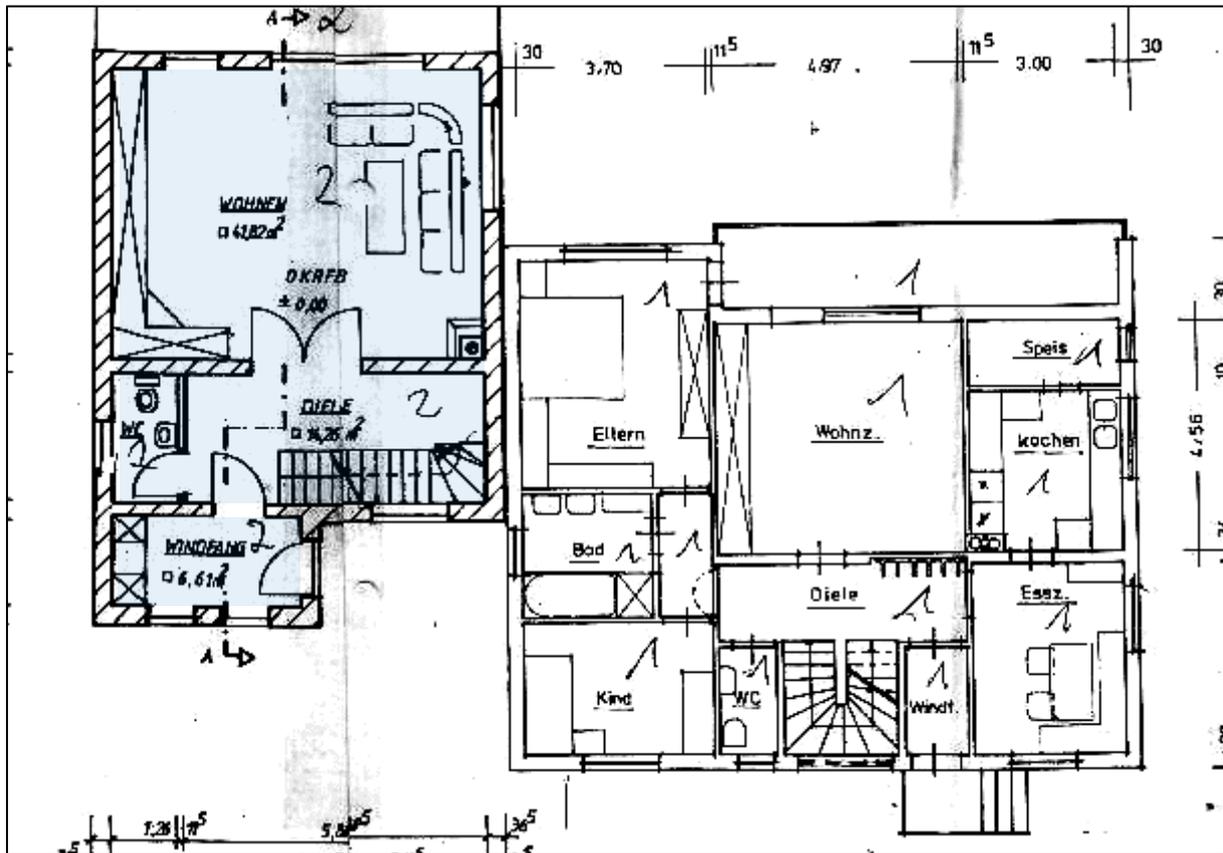


**Ansicht Süd**

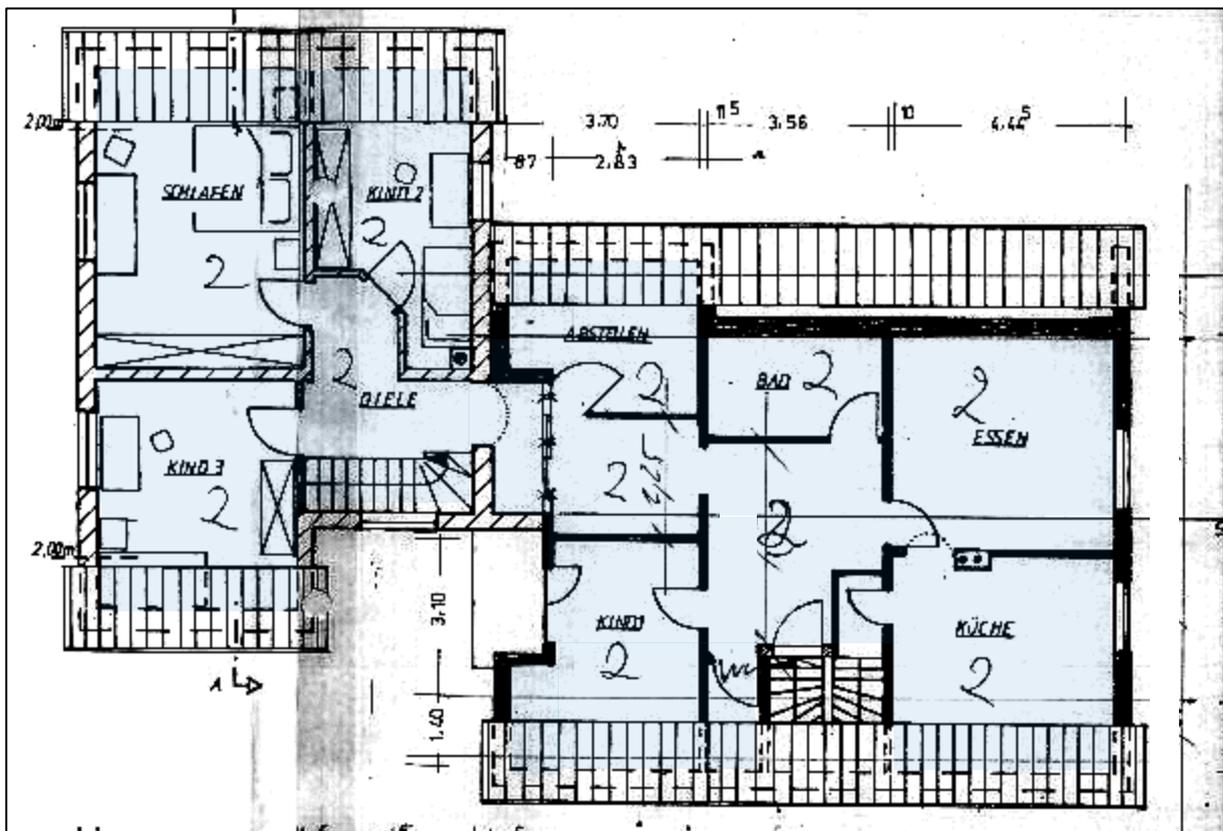


**Ansicht Ost**





**GRUNDRISS - EG**



**GRUNDRISS - DG**

## FOTODOKUMENTATION

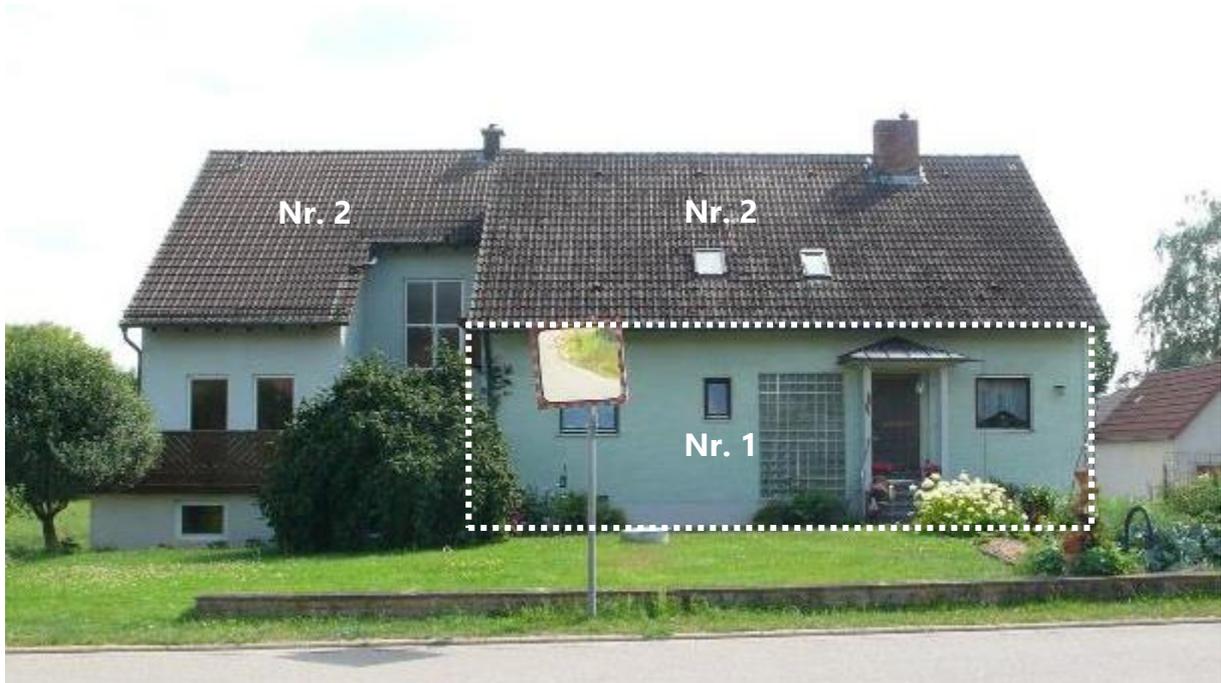


Abbildung 1 **Ansicht von Norden**



Abbildung 2 **Ansicht Süden**



Abbildung 3 **Ansicht Südosten**



Abbildung 4 **Zufahrt und Vorgarten / östliche Grundstücksgrenze und Nachbargrundstück**



Abbildung 5 **Garten / Südwesten**



Abbildung 6 **Garten / Blickrichtung Osten / Gartenteich**



Abbildung 7 ANBAU **Zugang zu Nr. 2**



Abbildung 8 ANBAU **Hauseingang Nr. 2**



Abbildung 9 ANBAU KG – Treppe KG / EG



Abbildung 10 ANBAU KG – Vorratsraum



Abbildung 11 ANBAU KG – Garage



Abbildung 12 ANBAU EG – Diele



Abbildung 13 ANBAU EG – Wohnzimmer



Abbildung 14 ANBAU EG – WC



Abbildung 15 DG – Flur Blick Bestand Richtung Anbau (Treppe EG/DG)



Abbildung 16 BESTAND DG – Flur / „Diele“



Abbildung 17 BESTAND DG – Esszimmer



Abbildung 18 BESTAND DG – Küche



Abbildung 19 BESTAND **DG** – **Badezimmer**



Abbildung 20 ANBAU **DG** – **Arbeitszimmer („Kind 2“)**



Abbildung 21 ANBAU **DG** – Kind 3



Abbildung 22 ANBAU **Dachboden**



Abbildung 23 Bestand **KG BHKW**



Abbildung 24 Bestand **KG Pufferspeicher**