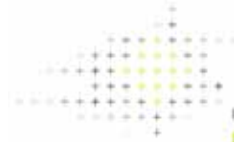




VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Robert Bittl



SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNGEN
ROBERT BITTL

AUSZUG

über den Verkehrswert

Amtsgericht **Ansbach**

Aktenzeichen

2 K 1/25

Ortsteil – Ortsteil	91522 Ansbach – Wallersdorf
Objektadresse	Zur Silbermühle 4
Objektart	Einfamilienhaus, freistehend
Baujahr / An-/Umbau ca.	1996
Wohn- / Nutzungsfläche ca.	125 m² WoFl
Baukörper-Ebenen	KG, EG, DG
Grundstücksgröße/n (gesamt)	727 m²
Gemarkung	Brodswinden
Flurnummern	1245/18



Qualitätsstichtag	14.07.2025
Wertermittlungsstichtag (WST)	14.07.2025
Verkehrswert	400.000 € (Abt. II nicht berücksichtigt)

ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse	Zur Silbermühle 4	91522 Ansbach
Ortsteil / Gemarkung	Widdersdorf / Brodswinden	
Gebäudeart	Einfamilienhaus, freistehend	
Bewertungsgegenstand / Lage / MEA	Gesamtobjekt	
Baujahr ca. / Umbau / Modernisierung	1996	

FLÄCHEN

	Wohnhaus	Nebengebäude
Grundstücksfläche rd.	727 m ²	Garage
Mietfläche / Ebene / Einheit	Wohnfläche 125 m ²	
Flurstück Nr. 1	Fl. Nr. 1245/18	

ERTRÄGE

	Wohnhaus	Nebengebäude
Vereinbarte Miete	-	-
Tatsächlicher Rohertrag	-	-

MARKTWERT

Marktübliche Miete rd.	10,00 €/m ² bezogen auf WoFL	exkl. Stellplätze o.ä.
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	15.600 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	18,2 %	
Jahres-Reinertrag rd.	12.755 € p.a. gesamt	
Sonderwerte	-	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: 25.000 €	2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer	51 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,35 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger	23,7	BAR 4,2 %
Nettoanfangsrendite (NAR)	3,0 %	auf Basis Marktwert / -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwertanteil rd.	63.000 €	15,8 % (SAW)
Bodenwertanteil pro Miet-/Nutzfläche rd.	504 €/m ²	
Wert pro Miet-/Nutz-/Wohnfläche rd.	3.200 €/m ²	
Sachwert (SAW), <i>theor. Anteil per BGF</i>	400.000 €	100 % des MAW
Ertragswert (ERW)	370.000 €	92,5 % des MAW
Vergleichswert (VGW)	---,--- €	--- % des MAW

VERKEHRS-/MARKTWERT

400.000 € Abt. II nicht berücksichtigt

Wertermittlungstichtag 14.07.2025

FAZIT

- Einfamilienhaus BJ 1996 mit Garage auf Kellerebene
- Baukonstruktion: weitestgehend in baujahres-typischer Ausführung
- Modernisierungen: -
- Außenanlagen: Garten nach Süden/ Westen
- Zustand / Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf: überwiegend guter Zustand / geringerer Instandsetzungsbedarf
- Energieausweis liegt vor --- kWh/m²a; Klasse: -
energetischer Standard: nicht aktuell zeitgemäßer Standard
- Garage/Carport/Stellplätze: Garage
- Potentiale: baulich-räumliche Potentiale gering, Verbesserung energetischer Eigenschaften
- Besonderheiten: Böschung an Westseite

SWOT

Stärken (strengths)

ruhige Lage, im Tagespendelbereich nach Ansbach, Roth, Gunzenhausen; gute Anbindung an Nürnberg und Fürth;

Schwächen (weaknesses)

energetische Eigenschaften - gemäß erkennbarer Eigenschaften mittel- bis langfristig nicht hinter üblichem Standard

Chancen (opportunities)

Angleichung energetischer Eigenschaften an den zeitgemäßen Standard

Risiken (threats)

normal, objektart-übliche Immobilienrisiken

Vermarktung/ Drittverwendung

Vermietbarkeit / Vermarktungsfähigkeit gut / gut bis sehr gut

Drittverwendungsfähigkeit: subjektive Drittverwendungsfähigkeit gegeben

Originale Ausfertigungen / Digitale Ausfertigungen / Verwendung

Als Gutachten / Immobilien-Bewertung ist nur das zusammenhängende Gesamtwerk, in gebundener Papierform, mit Rundstempel, Unterschrift in originaler Ausfertigung oder digital mit Signatur gültig.

Im Falle der zusätzlichen Übermittlung des Gutachtens als digitale Ausfertigung trägt dieses eine digitale Signatur auf dem Deckblatt (Seite 1). Die digitale Ausfertigung hat nur in dieser digitalen Form Gültigkeit.

Die digitale Ausfertigung trägt unter Pkt. 11 keinen Rundstempel und keine handschriftliche Signatur.

Der Ausdruck der digitalen Ausfertigung ist untersagt. Der Ausdruck der digitalen Ausfertigung hat keine Gültigkeit.

Die Gültigkeit der Signatur und weitere Informationen zum Zertifikat können durch Klick auf die Signatur eingesehen werden. Herausgeber der Signatur ist das Bundesdruckerei-Unternehmen:

D-Trust GmbH, Kommandantenstraße 15, 10969 Berlin.

Der Ausdruck digitaler Ausfertigungen ist untersagt. Ausdrücke digitaler Ausfertigungen haben keine Gültigkeit.

Verwendung des Gutachtens

Das Gutachten ist Teil der Gerichtsakte und dient ausschließlich dem Zweck der Zwangsversteigerung. Die Verwendung für andere Zwecke ist ausgeschlossen.

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
- Gutachterausschuss / Verfasser des Grundstücksmarktberichtes
- Marktdaten des IVD
- Darstellungen des SV

KI

Das Gutachten wurde ohne die Verwendung „künstlicher Intelligenz“ (KI) erstellt.

Hinweis zum Auszug aus dem Gutachten

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

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

Aussagekraft haben Beurteilungen ausschließlich im Gesamtzusammenhang des vollständigen Gutachtens.

Lage

Das Bewertungsobjekt liegt südlich des Hauptortes Ansbach im dörflichen Ortsteil Wallersdorf und hier östlich des Ortszentrum Wallersdorf. Über Buslinien ist das Objekt an Ansbach und mittelbar über die A6 an den überregionalen Verkehr angebunden. Das Bewertungsobjekt liegt eingebunden im Quartier. Die Bebauung im Quartier ist durch Wohnbebauung meist in Form von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Insgesamt ist die Lage innerhalb von Wallersdorf als gut - für Ansbach ist die Lage als Peripherielage als einfach bis mittel einzuordnen. Innerhalb des Quartiers variiert die Lagequalität nur geringfügig.

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmbeeinträchtigungen feststellbar.

Beurteilung der Lage

Verkehrsanbindung – mittlere /ländliche Anbindung an den ÖPNV und den überregionalen Individual-Verkehr

Nachbarschaft – ausgeglichen, homogene Bebauung

Wohnlage – einfache bis mittlere Peripherielage, innerhalb des Ortes Ansbach

Geschäftslage – Wohnobjekt / keine Geschäftslage

Umwelteinflüsse – zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmemissionen feststellbar

Demographische Entwicklung – Bevölkerungszuwachs, höhere Altersstruktur zunehmend.

Die Lage wird insgesamt als – **einfach bis mittel** – beurteilt.

Grundstück/e

Flurstück

lfd. Nr. 1 – Fl. Nr. 1245/18

Nutzung / Funktion	Wohnbaufläche
Erschließung	von Westen von der Straße „Zur Silbermühle“
Form	näherungsweise rechteckig
Breite / Tiefen	Tiefe (ca. Nord-Süd-Achse) ca. 28 m im Mittel
(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)	Breite (ca. Ost-West-Achse) ca. 26 m im Mittel
Fläche gemäß Grundbuch	727 m ²
Geländeoberkante	ca. 3 m über Straßenniveau
Gefälle / Topographie	im wesentlichen Grundstücksbereich, soweit erkennbar Gefälle von Ost nach West um ca. 3 m durch Böschung bzs. Stützmauer
Boden- / Baugrundverhältnisse	es liegen keine Informationen vor, lokal / übliche Verhältnisse werden angenommen
Hochwasser / ZÜRS GK 1 – 4	keine Hochwassergefahrenfläche / GK 1
Überschwemmungsgebiet	<u>nicht</u> im Einflussbereich eines amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes
Angrenzende Grundstücke	Wohnhäuser
Einfriedung	von der Straße zur Garageneinfahrt offen, restliche Grundstücksgrenzen teils dichte Hecken bzw. Sträucher, Zäune soweit erkennbar/einsehbar als Maschendraht
Freiflächen	Rasen, Pflanzbeete, Zierpflanzen, kleinere mittelalte Bäume/Sträucher; an nördlicher Grundstücksgrenze Sockelmauer hier lagern teils Heckenabfälle o.ä.
Sonstiges	im Garten befinden sich eine Erdzisterne sowie mehrere Zapfstellen zum An- schluss eines Gartenschlauches o.ä. sowie eine Art Baumhaus

Bauwerk/e

Hinweis:

Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich im Wesentlichen auf die beim Ortstermin begehbaren Bereiche.

Auf dem Grundstück befindet/en sich:	<u>lfd. Nr. 1 – Fl. Nr. 1245/18</u>
Entstehung / Historie / BJ ca.	freistehendes Einfamilienhaus mit angebauter, erdüberdeckter Garage 1996
Pläne / sonstiges	Genehmigungspläne
Genehmigungsbescheid	Baugenehmigungsbescheid 01.07.1996
Baubeginnsanzeige	-
Bauabnahme	-
An- / Umbauten (Wesentliches)	-
Modernisierung/en	-

Lage im Grundstück	im nordöstlichen Grundstücksbereich
Grenzbebauung	im Norden durch Garage

<u>Zugang Bewertungsobjekt</u>	von Norden
--------------------------------	------------

Gebäudetypologie -Wohnhaus

Gebäude-Art/en	Einfamilienhaus
Baukörper-Typ	KG, EG, DG, Dachraum
städtebaulich ca.	E+D
Grundriss-Typ	individuell mit offenem Treppenraum
Dachform	Satteldach
Dachaufbauten	Gaupe/n
Terrasse/n, Balkon/e	Terrassenfläche nach Süden/Westen
Freisitz / Wintergarten	-
Vertikale Erschließung	Treppe, abgewinkelt
Interne Erschließung	Flure
Personenaufzug/Hilfen	-
Sonstiges	die Grundriss-Geometrie der Gebäudehülle folgt nicht der des Daches an der westlichen Gebäudeseite befindet sich eine Erker-ähnliche Ausbildung mit eigener Dachkonstruktion

Baukonstruktion

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

Hauptbaukörper

Bauweise	Massivbauweise, Mauerwerk; gemäß Plan ist im EG die nördliche und westliche Außenwand mit einer Wandstärke von 49 cm ausgeführt
Geschossdecke über KG.	Stahlbeton
Geschossdecke/n über EG/OG	Stahlbeton
Tragfähigkeit	unbekannt / objektart- und baujahresüblich
Dacheindeckung / -abdichtung	Pfannen, augenscheinlich Betondachsteine
Dachaufbau	exakter Aufbau unbekannt, Schalung gehobelt im Dachraum sägerauh, Wärmedämmung, Deckung
Ver-/Bekleidungen / Verblechungen / ggf. Gaupen	- augenscheinlich Kupfer
Dachrinnen / Falleitung	augenscheinlich Kupfer
Fassade	Putz, gestrichen
Fenster	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung, teils mit Ziersprossen gemäß Aufdruck im SZR 1997
Verdunklung/Blendschutz	nicht erkennbar
Innenwände	gemäß Plandarstellung Mauerwerk
Hauseingangstüre	Kunststoff, mit Struktur-Glas Seitenlichter
Vordach	auskragende Konstruktion des Satteldaches

Außentreppe EG/Freianlagen Treppen-/ haus/- raum	Außentreppe augenscheinlich Naturstein, Wege Werksteinpflaster ins KG augenscheinlich Natursteinbelag ins DG individuelle gestaltet Treppenform, Holz, Trittstufen Holz, Setzstufen keine
Sonstiges	-

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Wasserversorgung	öffentlich,
Stromversorgung	öffentlich
Elektroverteiler/-Installation	baualtersgemäß
Heizung	Zentralheizung
Heizungsbrenner/ -kessel	gemäß Angabe BJ Gebäude
Brennstoff / Energieträger	Erdgas
Tank	-
Warmwasserspeicher	Pufferspeicher
Wärmeverteilung gemäß Auskunft	im EG, teils im DG Fußbodenheizung, ansonsten Kompaktheizkörper
Warmwasserversorgung	zentral
Lüftungs-/Klimaanlage	teils mechanische Lüftung, Wärmetauscher im Dachraum
Anlagen regenerativer Energien	Solarthermie auf südlicher Seite des Hauptdaches
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	TELEKOM 250 Mbit/s
Bus-System / „smarthome“ o.ä.	-
Rauchmelder	bereichsweise vorhanden
Sprinkler- /Brandmeldeanlage	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	-
Sonstiges	- Zisterne im Garten, - Wäscheabwurfschacht ins KG

Beurteilung Gebäude

Das Gebäude wurde weitgehend in objektart-typischer Bauweise der 90 Jahre erstellt.

Der Baukörper ist individuell gestaltet. Der Grundriss folgt nicht der rechteckigen Grundgeometrie des Hauptdaches. Die energetischen Eigenschaften sind, gemäß der erkennbaren Baukonstruktion als unterhalb des heute zeitgemäßen Standards einzuschätzen.

Als Besonderheit bestehen die Solarthermieanlage, die mechanische Lüftung zur Kompensation der Fensterdichtigkeit sowie ein Wäscheabwurfschacht.

Das Gebäude befindet sich in baualtersgemäß durchschnittlichem Zustand. Die aktuell offensichtlich nicht gegebene Nutzung beeinflusst den optischen Gesamteindruck.

Instandsetzungsbedarf ist nur partiell vorhanden.

KG

Zugang vom EG über Treppe

Räume und Raumbereiche

Flur

Zugang über Treppe, zusätzlich über Außentreppe
Decke Putz, gestrichen
Wände Putz, gestrichen
Bodenbelag Keramik-Fliesen

Heizung

Zugang vom Flur
Türe/n Metall
Decke Putz, gestrichen
Wände Putz, gestrichen
Bodenbelag Keramik-Fliesen

Hauswirtschaftsraum („Wäsche“)

Zugang vom Flur
Türe/n Holz bzw. beschichtet mit Umfassungszarge
Decke gestrichen bzw. Putz, gestrichen
Wände Putz, gestrichen, teilweise Keramik-Fliesen
Bodenbelag Keramik-Fliesen
Beheizung Kompaktheizkörper
Fenster Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung, vor Kellerlichtschacht
Sonstiges Duschbereich gefliest, mit Bodeneinlauf, Handwaschbecken

Keller III

Zugang vom Flur
Türe/n Holz bzw. beschichtet mit Umfassungszarge
Decke Beton gestrichen bzw. Putz, gestrichen
Wände Putz, gestrichen, teilweise Keramik-Fliesen
Bodenbelag Keramik-Fliesen
Fenster Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung, vor Kellerlichtschacht

Vorräte

Zugang vom Flur
Türe/n Holz bzw. beschichtet mit Umfassungszarge
Decke gestrichen bzw. Putz, gestrichen
Wände Putz, gestrichen
Bodenbelag Keramik-Fliesen
Fenster -

Garage

Zufahrt/Zugang	über Vorbereich des Grundstücks / vom Flur des KG
Tor	horizontal beweglich Holzsegmenttor, el. betrieben
Türe/n	Metall
Decke	gestrichen bzw. Putz, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen, teilweise Keramik-Fliesen
Bodenbelag	beschichtet
Fenster	Fenster, vor Kellerlichtschacht (im Plan nicht dargestellt)

Keller II

Zugang	vom Flur
Türe/n	Holz bzw. beschichtet mit Umfassungszarge
Decke	gestrichen bzw. Putz, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen, teilweise Keramik-Fliesen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen
Fenster	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung, vor Kellerlichtschacht
Sonstiges	Elektroverteilerkasten

Keller I

Zugang	vom Flur
Türe/n	Holz bzw. beschichtet mit Umfassungszarge
Decke	gestrichen bzw. Putz, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen, teilweise Keramik-Fliesen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen
Beheizung	Kompaktheizkörper
Fenster	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung, vor Kellerlichtschacht
Sonstiges	Elektroverteilerkasten

EG

Zugang	vom Hauseingang
--------	-----------------

<u>Aufteilung</u>	<u>Bezeichnung nach Plan</u>	<u>nach Nutzung, am Ortstermin</u>
	Diele	identisch
	WC	"
	Esszimmer / Wohnzimmer	"
	Küche	"
	Speisekammer	"
	Abstellraum	"
	Garderobe	"

Räume und Raumbereiche

Diele

Zugang	Haustüre
Decke	Putz, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen
Fenster	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung als Festverglasung mit Strukturglas, als Seitenlichter der Haustüre

WC

Zugang	von der Diele
Türe/n	Holz bzw. beschichtet mit Umfassungszarge
Decke	Putz, gestrichen
Wände	Keramik-Fliesen, bis auf ca. 1,8 - 2,0 m, darüber Putz, gestrichen
Bodenbelag	augenscheinlich Keramik-Fliesen bzw. Naturstein
Beheizung	Fußbodenheizung
Fenster	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung
Ausstattung	Hänge-WC, Urinal, Handwaschbecken

Esszimmer / Wohnzimmer

Zugang	von der Diele
Türe/n	Holz bzw. beschichtet mit Umfassungszarge
Decke	Putz, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen, großformatig
Beheizung	Fußbodenheizung, zusätzlich Kompaktheizkörper
Fenster	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung
Sonstiges	offener Kamin, Terrasse

Küche / Speisekammer

Zugang	offen vom Essbereich
Türe/n	-
Decke	Putz, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen, großformatig
Beheizung	Fußbodenheizung, Kompaktheizkörper
Fenster	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung
Sonstiges	Einbauküche, Zugang Speise

Abstellraum

Zugang	von der Diele
Türe/n	Holz bzw. beschichtet mit Umfassungszarge
Decke	Putz, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen, großformatig
Fenster	-

Garderobe

Zugang	von der Diele
Türe/n	Holz bzw. beschichtet mit Umfassungszarge
Decke	Putz, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen, großformatig
Fenster	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung

DG

<u>Aufteilung</u>	<u>Bezeichnung nach Plan</u>	<u>nach Nutzung, am Ortstermin</u>
	Galerie	<i>identisch</i>
	Kind 1	"
	Kind 2	"
	Bad	"
	Schlafzimmer	"
	Ankleide	"

Räume und Raumbereiche

Galerie

Zugang	von der Treppe
Decke/Dach	Holzschalung auf konstruktiven Holzbalken
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	augenscheinlich Korkfliesen

Kind 1 / Kind 2

Zugang	von der Galerie
Türe/n	Holz bzw. beschichtet mit Umfassungszarge
Decke/Dach	Holzschalung auf konstruktiven Holzbalken
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	augenscheinlich Korkfliesen
Beheizung	Kompaktheizkörper
Fenster	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung

Bad

Zugang	von der Galerie
Türe/n	Holz bzw. beschichtet mit Umfassungszarge
Decke	-
Dachschrägen	Holzschalung auf konstruktiven Holzbalken
Wände	Keramik-Fliesen, teils 1 – 2 m
Bodenbelag	augenscheinlich Keramik-Fliesen bzw. Naturstein
Beheizung	gemäß Angabe Fußbodenheizung und Handtuchwärmer
Fenster	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung
Ausstattung	Badewanne, Dusche, Hänge-WC, Hänge-Bidet, Handwaschbecken
Sonstiges	Wäscheabwurfschacht ins KG

Schlafzimmer

Zugang	von der Galerie
Türe/n	Holz bzw. beschichtet mit Umfassungszarge
Decke/Dach	Holzschalung auf konstruktiven Holzbalken
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Teppichboden
Beheizung	Kompaktheizkörper
Fenster	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung

Ankleide

Zugang	vom c
ansonsten analog Schlafzimmer	

Dachraum

Zugang	die Zugänglichkeit erfolgt provisorisch über eine Haushaltsleiter
Dachschrägen	Holzschalung auf konstruktiven Holzbalken
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Plattenmaterial
Fenster	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung
Sonstiges	hier befindet sich ein Gerät, gemäß Angabe des Antragstellers handelt es sich um das Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung zur Versorgung der Aufenthaltsräume

Beurteilung der Wohn- /Einheit

Die Wohneinheit entspricht in Struktur und Ausstattung den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen eines Einfamilienhauses. Die Raumgrößen liegen in der üblichen Größenordnung. Art, Anzahl und Zuordnung der Räume sind dementsprechend angemessen und funktional.

Die individuelle Grundrissgestaltung durch mehrfach im 45° Winkel angeordnete Wände generiert eine kleinräumliche Raumqualitäten verunklaren jedoch den Baukörper und erfordern baukonstruktive Besonderheiten. Der Luftraum (Galerie) zum DG erzeugt ein großzügigeres Ambiente des Eingangsbereiches.

Die Wohnfläche liegt mit ca. 125 m² in der normalen Bandbreite der heute marktgängigen Objekte.

Der Dachraum ist derzeit aufgrund des provisorischen Zugangs nur eingeschränkt nutzbar

Die offenkundig derzeit nicht gegebene Nutzung wirkt sich optisch nachteilig aus.

Der Zustand ist insgesamt überwiegend gut. Instandsetzungsbedarf ist partiell gegeben.

Energieausweis / Energieeffizienz

Für das Gebäude liegt ein Energieausweis der folgenden Art vor:
- **ausweis**, gemäß GEG vom: --.--.----
End-Energiebedarf/- verbrauch: --,-- kWh/m² a
Klasse -
Primär-Energiebedarf/- verbrauch: --,-- kWh/m² a
Hinweise: keine

Einordnung

Entsprechend der erkennbaren Baukonstruktion und weiteren Merkmale ist der Energieeffizienzstandard auf Basis des - **nicht vorhandenem Ausweis**
einzuschätzen als **unterhalb des heute zeitgemäßen Standards**

Instandsetzungskosten / Revitalisierung

Für die oben genannten Baumängel bzw. -Schäden im Sinne der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale (BoG), gemäß ImmoWertV (21) § 8 (3), wird bei der Wertermittlung ein marktrelevanter Ansatz berücksichtigt in Höhe von: **25.000 €**

Mietverhältnisse

Das Objekt ist eigengenutzt.

Auszug aus dem Mietvertrag

nicht existent

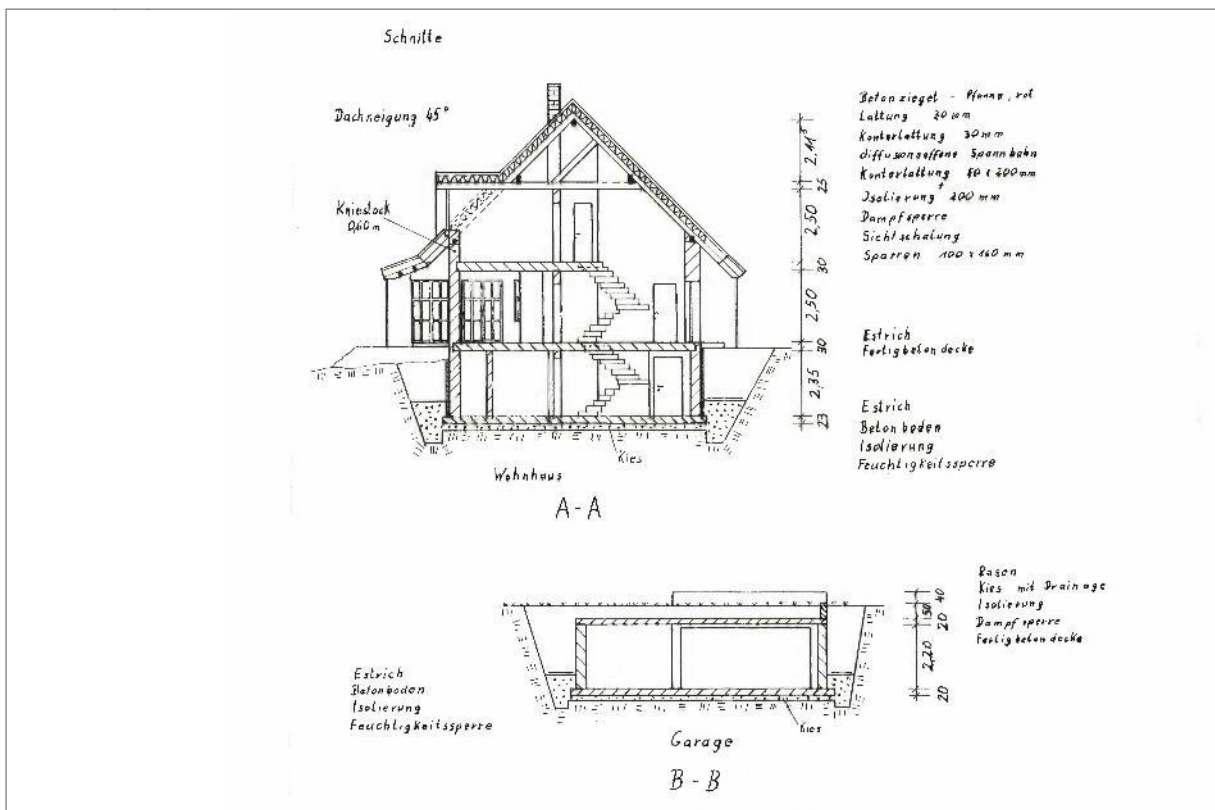
Gebäude -/ WEG-Verwaltung

keine vorhanden / kein WEG -Eigentum

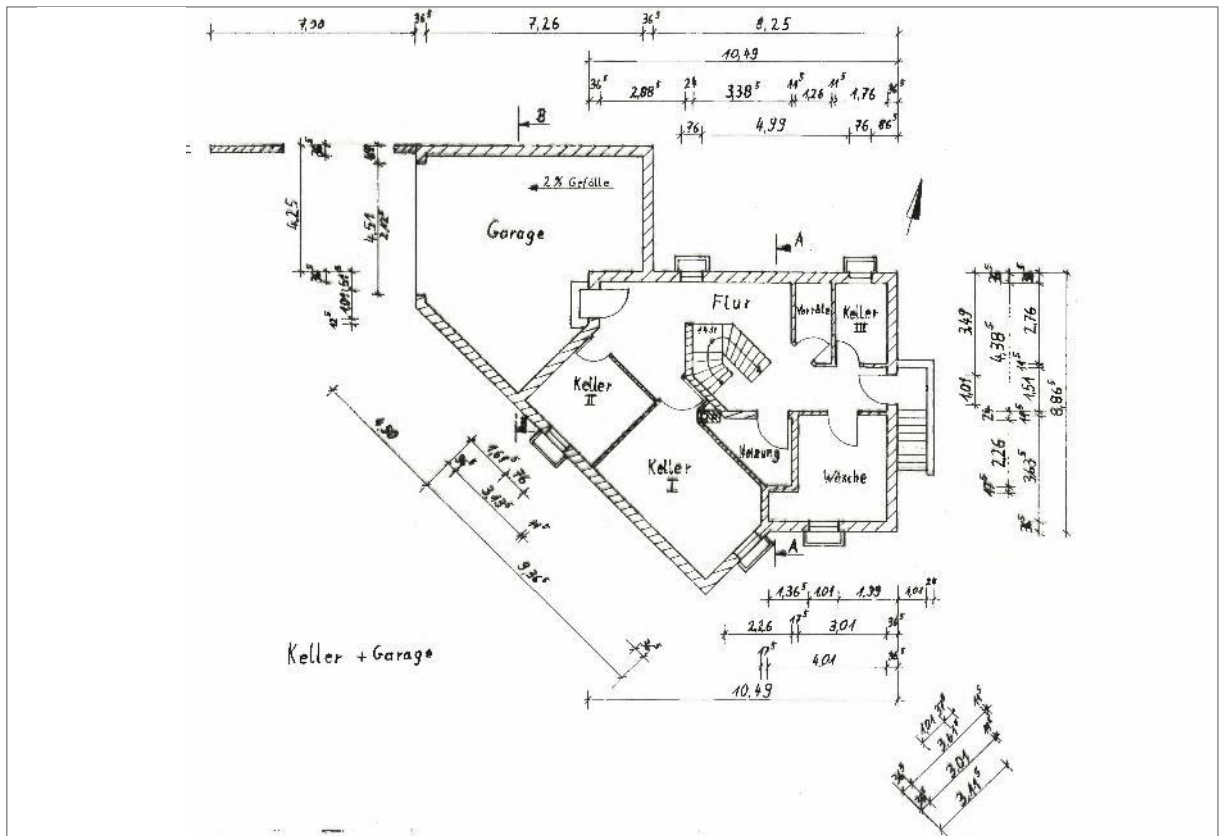
PLÄNE Plan BOB - kein Originalmaßstab !



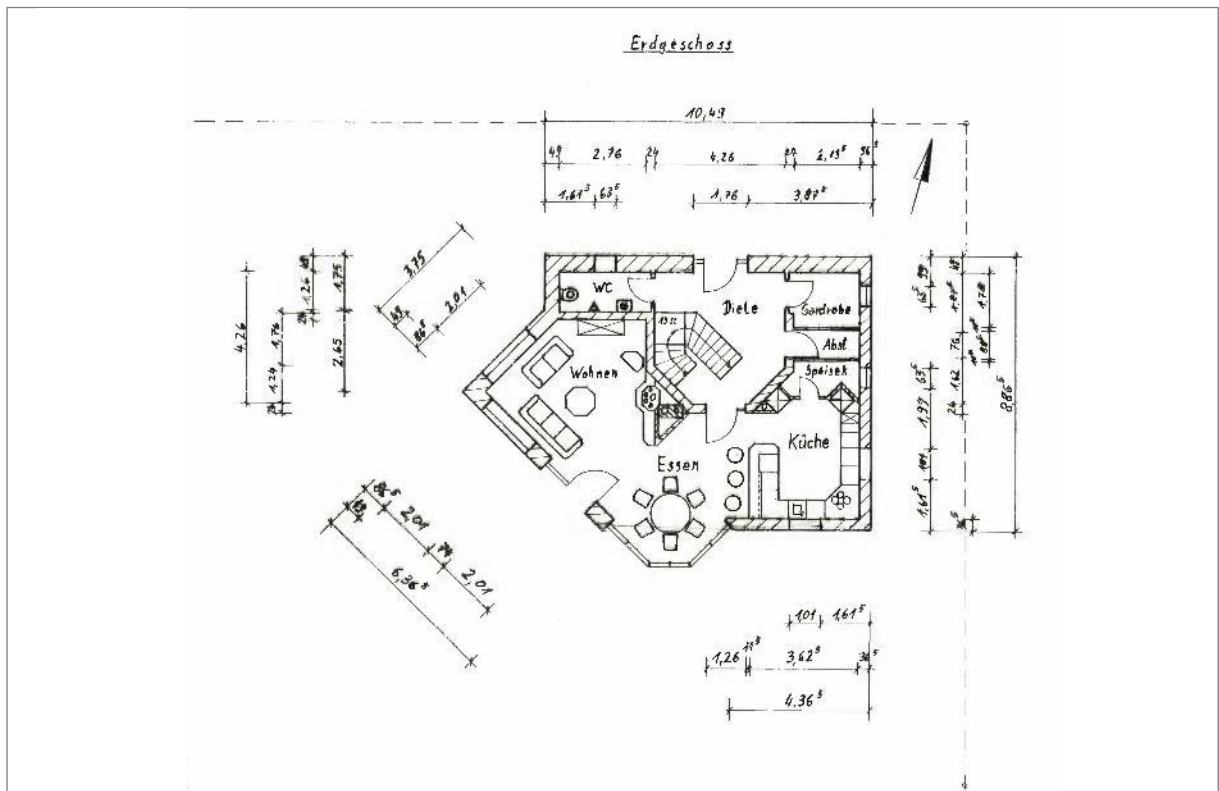
Ansichten



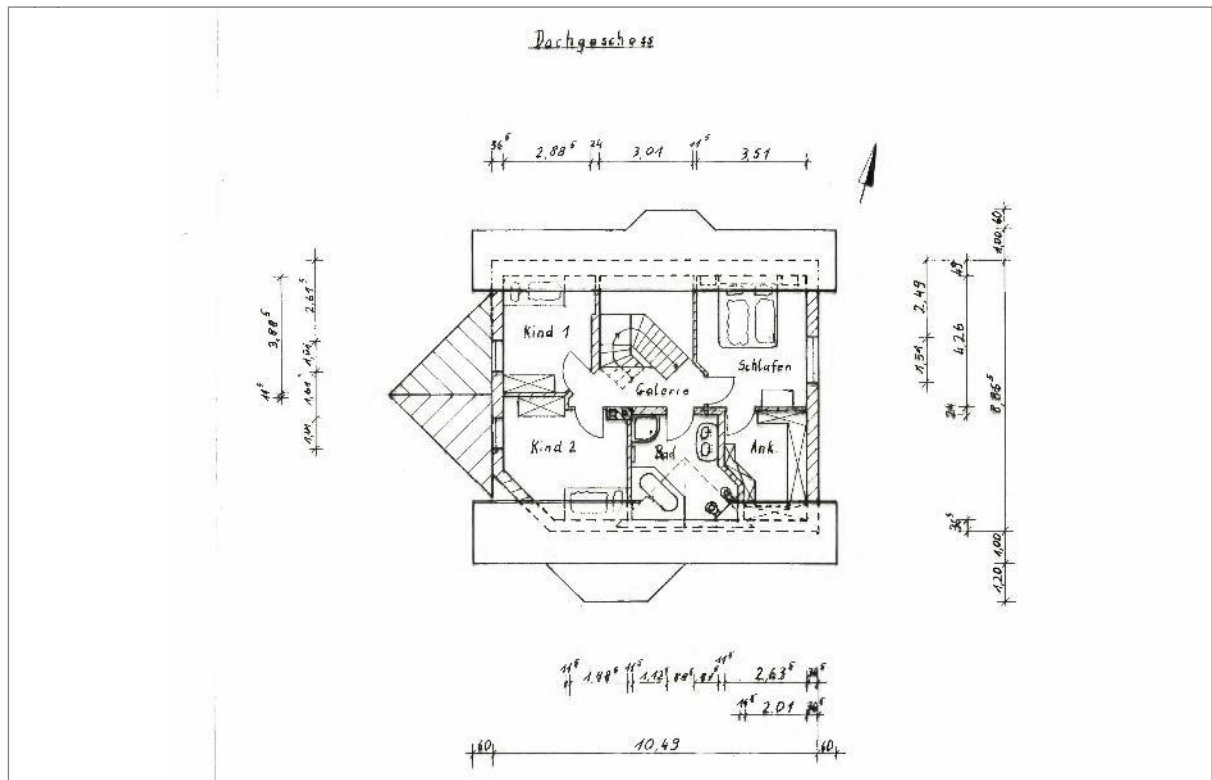
Schnitt



Grundriss KG



Grundriss EG



Grundriss DG

FOTODOKUMENTATION (Nummerierung der Fotos nach lfd. Nr. des Gutachtens)



Abbildung 1 Ansicht von **Westen** / von der Straße „Zur Silbermühle“



Abbildung 2 Ansicht **Nord**



Abbildung 3 Ansicht von **Südwesten**



Abbildung 4 Ansicht von **Süden**



Abbildung 6 Garten -Blickrichtung nach Nordwesten



Abbildung 9 KG – Raum „Wäsche“



Abbildung 10/11 KG – Keller III / Vorräte

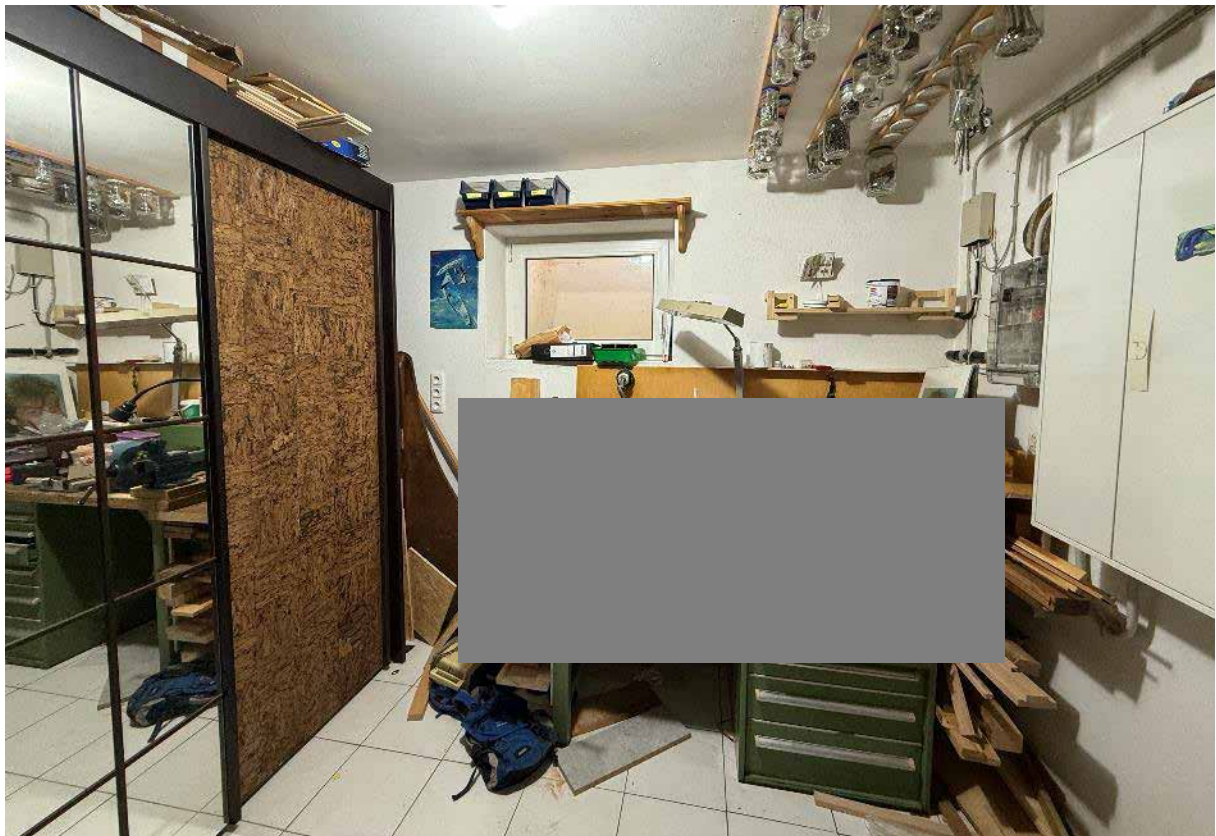


Abbildung 12 KG –

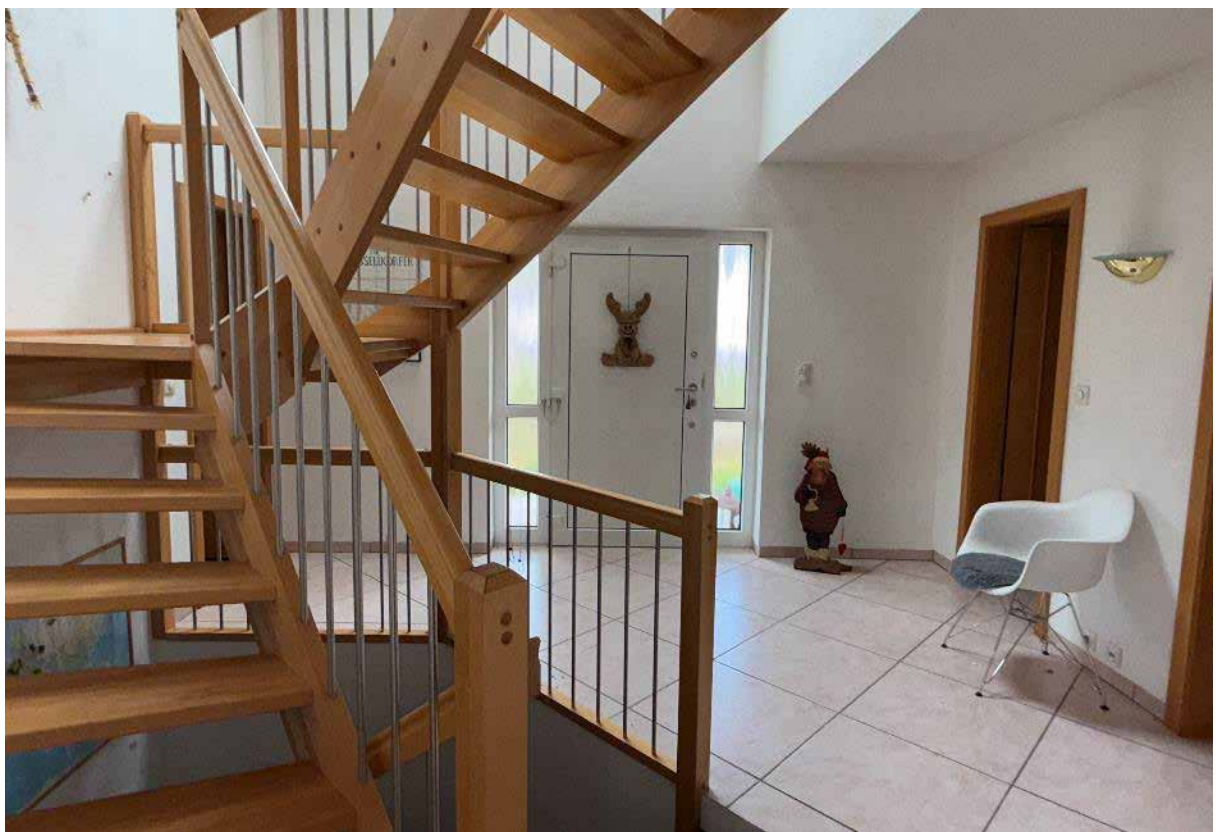


Abbildung 13 EG - Diele



Abbildung 14 EG – WC



Abbildung 15 EG –



Abbildung 17 EG –



Abbildung 18



Abbildung 19 DG –

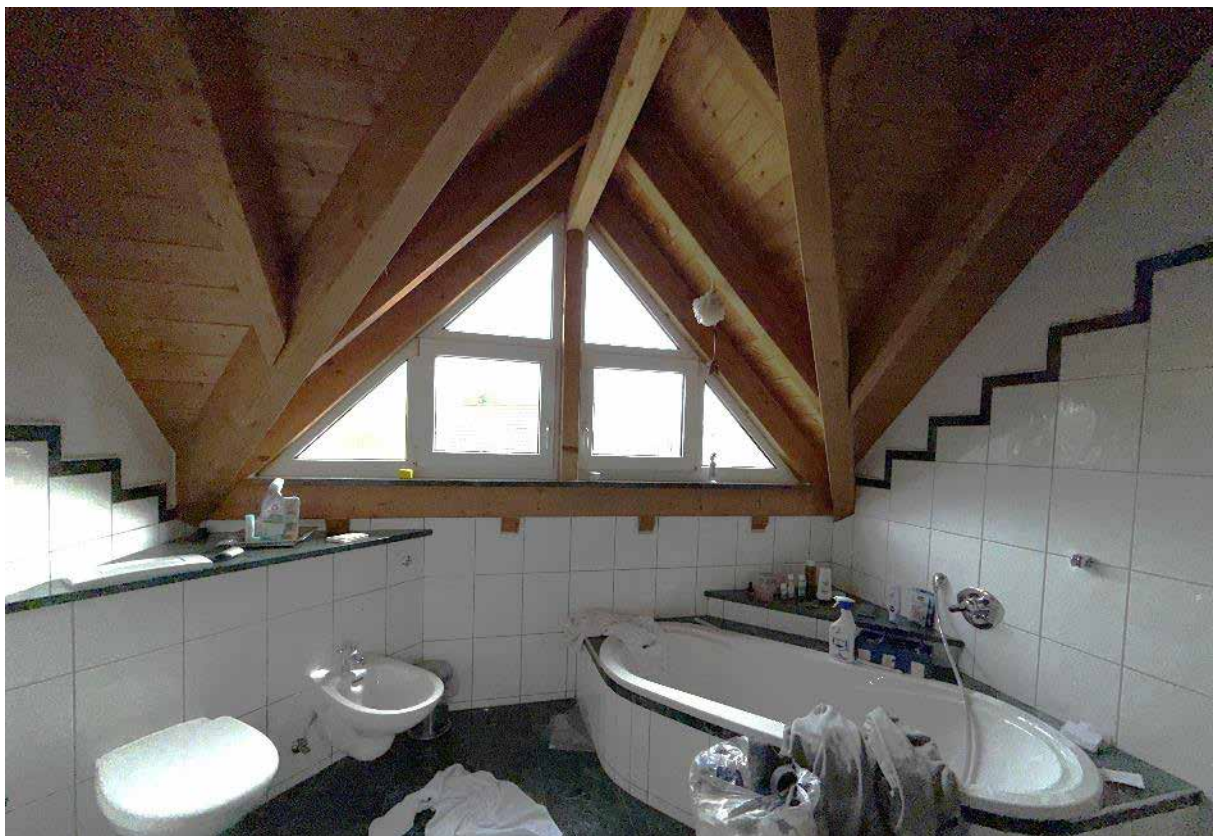


Abbildung 21 DG –