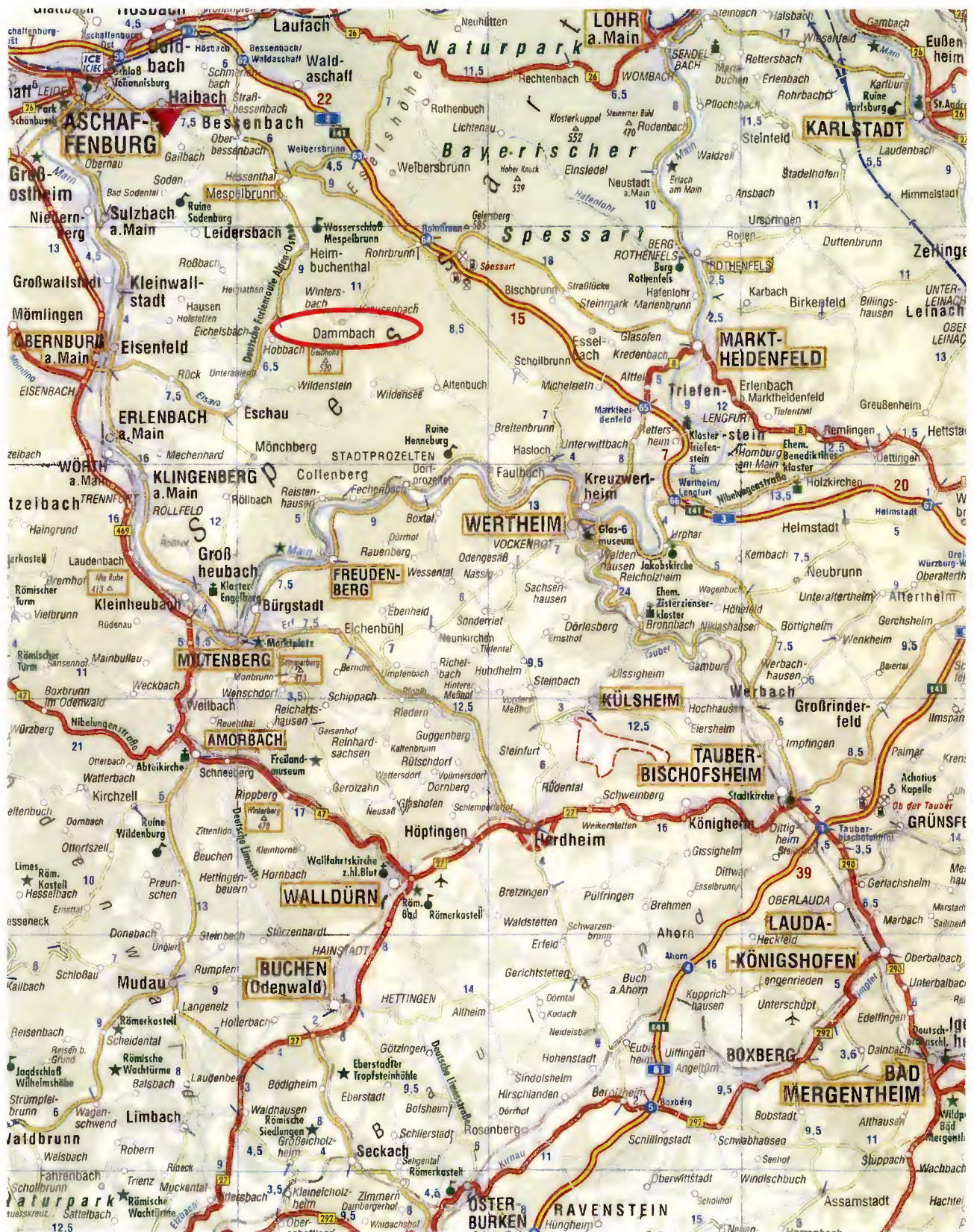


Anlage 1

Umgebungsplan

Anlage 2

Ortsplan



Anlage 3



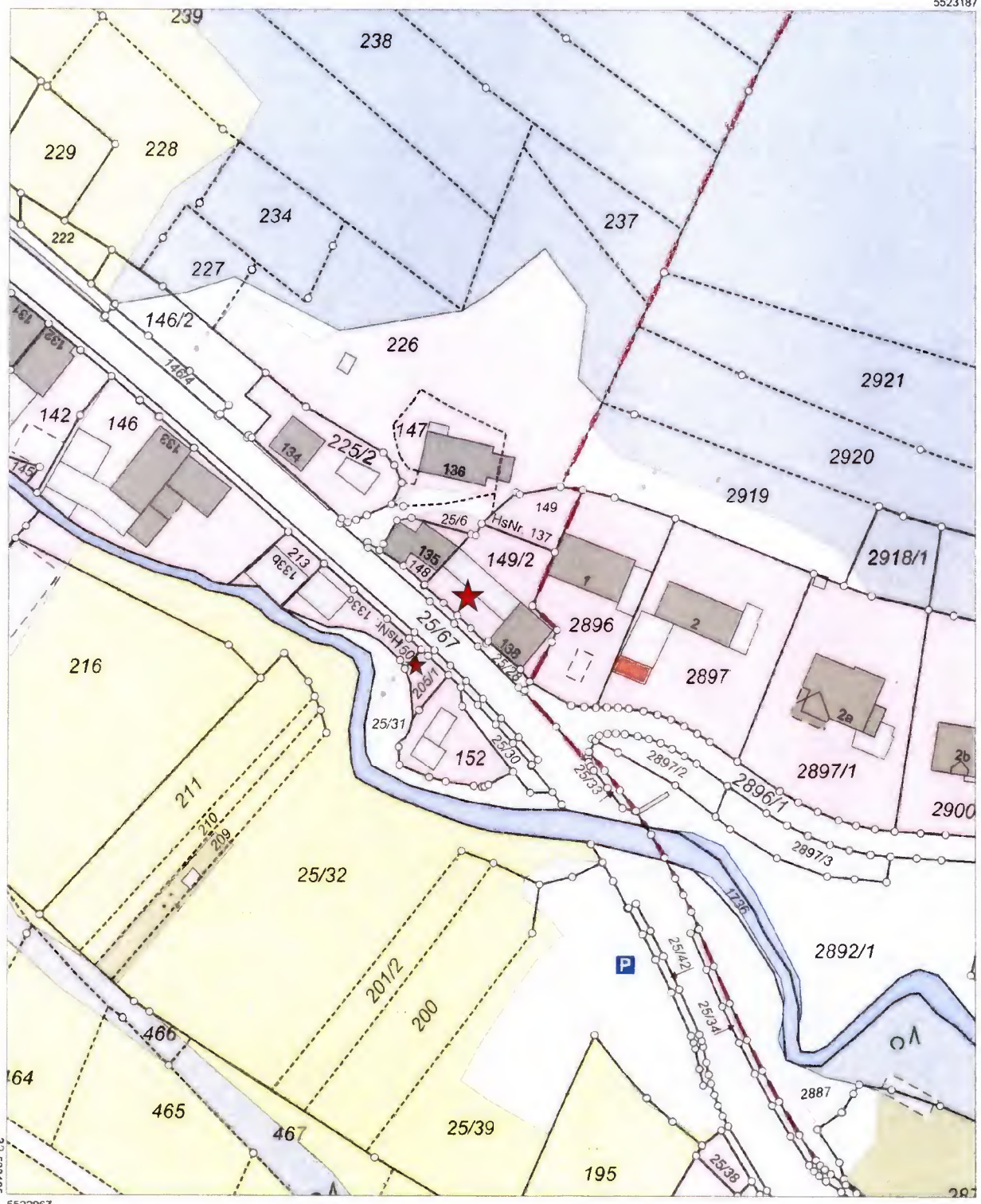
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Aschaffenburg
Stengerstraße 2
63741 Aschaffenburg

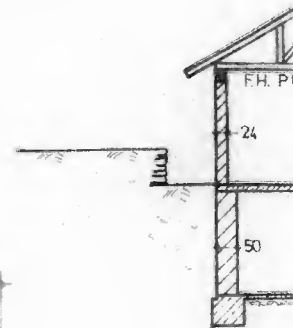
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 03.06.2025

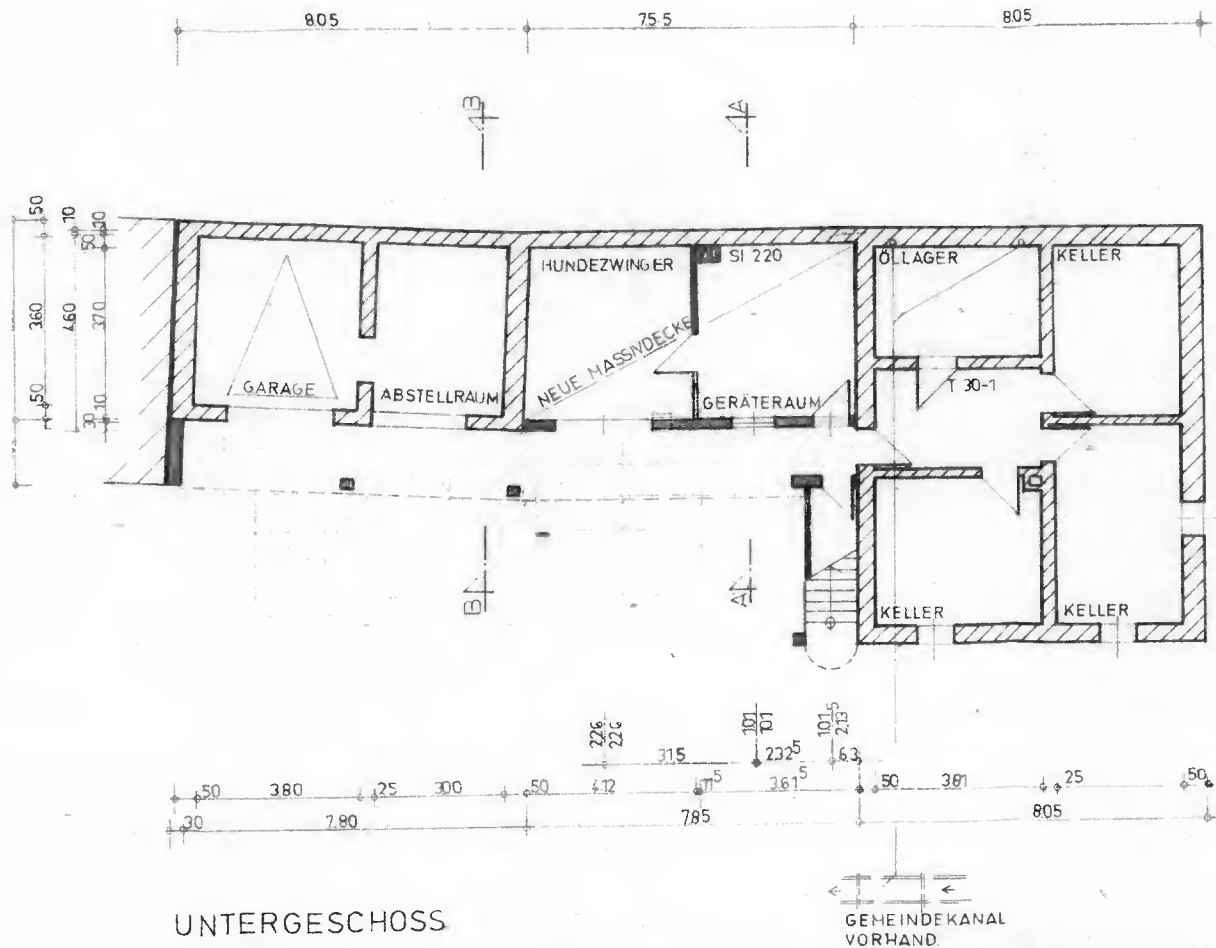
Flurstück: 149/2
Gemarkung: Wintersbach

Gemeinde: Dammbach
Landkreis: Aschaffenburg
Bezirk: Unterfranken

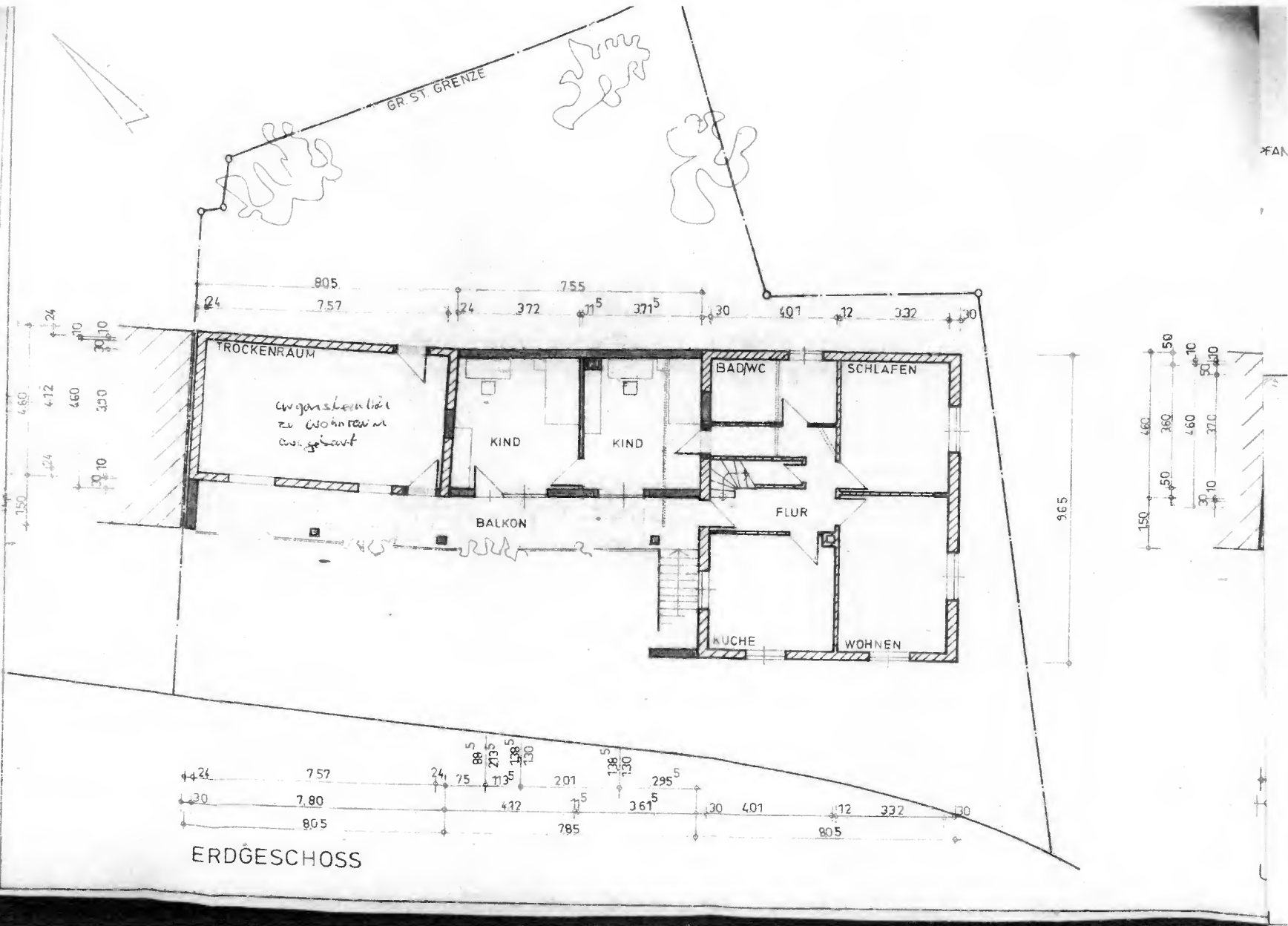




SCHN

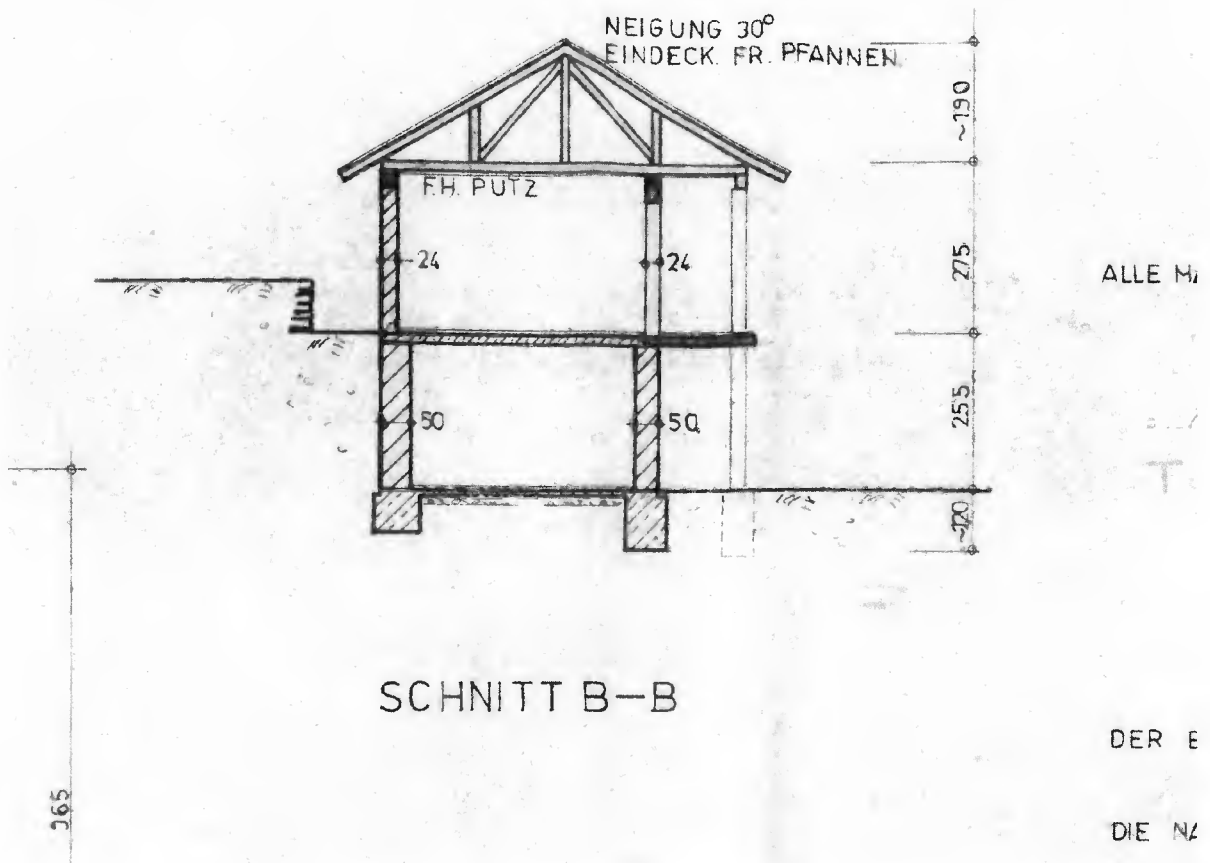


Anlage 4
Seite 2/4

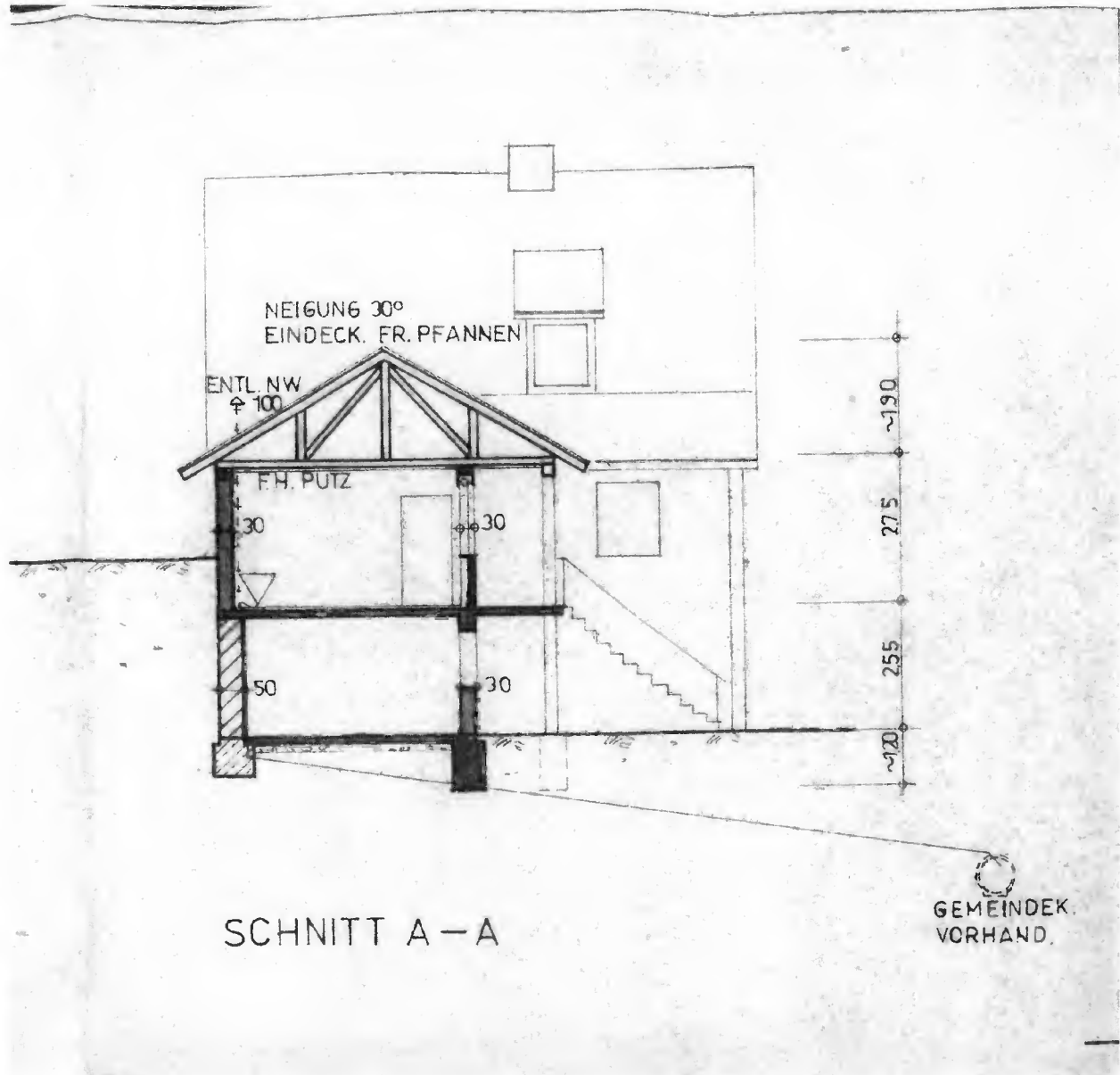


Anlage 4

Seite 3/4



Anlage 4
Seite 4/4



Anlage 5**Wohnflächenaufstellung**

Die Wohnfläche wurde auf Grund äußerem Augenschein ermittelt und den vorliegenden Grundrissplänen berechnet.

Nach äußerem Augenschein wird vermutet, dass das Hauptgebäude eine abgeschlossene Wohneinheit darstellt und das Nebengebäude ebenfalls zu einer separaten Wohneinheit ausgebaut wurde.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich!!!

Wohnung Hauptgebäude - Das Hauptgebäude konnte nicht eingesehen werden

Hochparterre lt. Grundrissplan

Flur:	$(3,90 \times 1,25) + (0,90 \times 1,00) + (1,00 \times 3,90)$	9,68 m ²
Bad/WC:	$4,01 \times 1,90$	7,62 m ²
Schlafen:	$3,32 \times 4,10$	13,61 m ²
Wohnen:	$3,32 \times 4,90$	16,27 m ²
Küche:	$4,01 \times 3,60 - 0,16$	<u>14,28 m²</u>
Wfl. Hochparterre lt. Grundrissplan:		<u>61,46 m²</u>

Dachgeschoss – überschlägig, da kein Grundrissplan vorliegt

$\sim (6,00 \times 9,00) + (0,80 \times 9,00/2 \times 2) \quad \sim \quad 61,20 \text{ m}^2$

Wfl. gesamtes Hauptgebäude: **122,66 m²**

Wohnung Nebengebäude – gemäß vorliegendem Grundrissplan

Raum 1:	$(3,715 \times 4,12) - 0,32$	14,99 m ²
Raum 2:	$3,72 \times 4,12$	15,33 m ²
Raum 3:	$7,57 \times 4,12$	31,19 m ²
Balkon:	$14,60 \times 1,50 \times 0,25$	<u>5,48 m²</u>
Wfl. gesamtes Nebengebäude:		<u>66,99 m²</u>

Anlage 6**Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
Haupthaus und Nebengebäude

I) Hauptgebäude:	
KG:	8,05 x 9,65
	77,68 m ²
Hochparterre: wie KG	77,68 m ²
DG:	wie Hochparterre
	77,68 m ²
Haupthaus gesamt:	<u>233,04 m²</u>
II) Nebengebäude:	
KG:	4,60 x 15,90
	73,14 m ²
Hochparterre: wie KG	73,14 m ²
DG:	wie OG
	73,14 m ²
Nebengebäude gesamt:	<u>219,42 m²</u>

Anlage 7

Wert der Außenanlagen, sonstige Bauteile und Einrichtungen

(pauschal geschätzte ca. Zeitwerte)

- Außentreppe zum Hochparterre
- Balkon am Nebengebäude
- Gauben (Haupthaus)
- Überdachter Abstellbereich
- Grundstücksanlage, Einfriedung
- Hofpflasterung

Gesamt:

~ 20.000,00 €

Anlage 8

**Bauschäden, notwendige Instandhaltungs-, Modernisierungs-
und Renovierungsmaßnahmen**
(pauschal geschätzte ca. Kosten)

Flurstück 149/2:

- UG (KG) Nebengebäude und Haupthaus kpl. überarbeiten (Putz, Decken dämmen zu Wohnraum, Fußböden usw.)
- Glasscheibe von Haustüre – Seitenteil beschädigt
- Fenster modernisieren
- Balkongeländer abschleifen + streichen
- Ziegel Nebengebäude in absehbarer Zeit erneuern inkl. Dämmung oberste Geschossdecke
- Gartenanlage überarbeiten (Rasen, Gartenwege)
- Außenfassade teilweise Anstrich erneuern Haupthaus + Nebengebäude)
- Prov. Überdachung (Abstellbereich) überarbeiten, evt. Abriss
- Leitungen auf Außenputz (verkleiden)
- Heizungsanlage in absehbarer Zeit modernisieren (Ø Lebenserwartung 25 Jahre, Alter 22 Jahre)
- Öltank sicher (evt. Folie einschweißen)

Der Innenausbau erscheint nach äußerem Erscheinen ebenfalls sanierungs- und modernisierungsbedürftig.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

- Dämmung oberste Geschossdecke – Haupthaus
- Bäder modernisieren
- Innenausbau modernisieren (Fußböden, Türen, Malerarbeiten)
- Elektrik modernisieren

Flurstück 149/2 gesamt:

~ **150.000,00 €**

Anlage 9

Seite 1/6

Fotos vom Bewertungsobjekt

Sonstige Bauteile



Außentreppe zum
Hochparterre



Balkon
Längsbereich vom
Nebengebäude)



Gaiben



Hofpflasterung

Mängel

Flurstück 149/2:



UG (KG) Nebengebäude und Haupthaus kpl überarbeiten
(Putz, Decken dämmen zu Wohnraum, Fußböden usw.)



Anlage 9

Seite 3/6



Fenster modernisieren



Glasscheibe von Haustüre
Seitenteil beschädigt



Balkongeländer
abschleifen + streichen

Anlage 9

Seite 4/6



Ziegel – Nebengebäude
in absehbarer Zeit erneuern



Gartenanlage überarbeiten (Rasen, Gartenwege)



Anlage 9

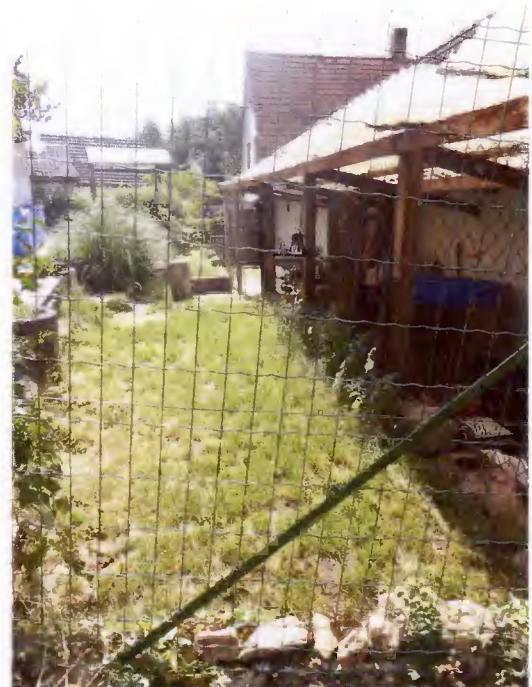
Seite 5/6



Leitungen (AP) verkleiden



Außenfassade teilweise
Anstrich erneuern



Provisorische Überdachung überarbeiten, evt. Abriss

Anlage 9

Seite 6/6

Flurstück 205/1:



Grundstück überarbeiten

