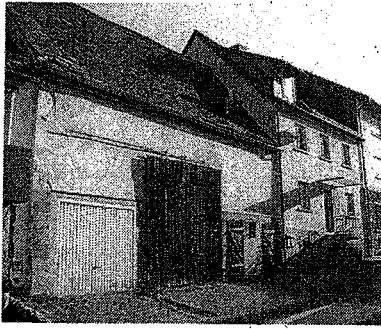




Kurzbeschreibung Wertgutachten Wohnhaus mit Nebengebäuden

im Verfahren des AG Aschaffenburg, Geschäftsnr. 851 K 73/20

Oktavia M. Galinke

Dipl.-Ing. Freie Architektin AKH

Von der Industrie- und Handelskammer Offenbach a. M.
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied im Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. BVS Hessen

Aschaffburger Straße 96 H
D - 63500 Seligenstadt

Objekt:	Wohnhaus mit Nebengebäude (Scheune) und gartenseitigem Schuppen in deutlicher Hanglage						
Grundstücksgröße:	Grundstücksgröße 1.142 qm						
Lage:	Ortsteillage in einem Dorfgebiet , angrenzend an Wald- und Wiesenflur sowie landwirtschaftliche Flächen in D-63849 Leidersbach OT Volkersbrunn, Rosenstraße 25						
Lagequalität:	• Lage im Landkreis Miltenberg, im Bayerischen Spessart nahe der "Hohen Warte" • Räumliche Nähe zum Oberzentrum Aschaffenburg • Verhältnismäßig gute Verkehrsanbindungen im ländlichen Raum für Individual- und öffentlichen Personennahverkehr • Ruhige, naturnahe Lage						
Flächen:	Wohnfl.: EG rd. 65 qm, OG/DG rd. 118 qm - Nutzfl.: rd. 57 qm Scheune mit Anbau und integrierter Garage sowie separater Schuppen						
Nutzung:	EG-Wohnung vermietet, sonst Nutzung durch Eigentümerfamilie						
Objektbeschreibung:	Wohnhaus mit Nebengebäude (Scheune), BJ 1937 Umbau Dachgeschoss in 1993 HINWEIS! Die baulichen Anlagen waren am OT nicht zugänglich, die Objektbeschreibung folgt Erkenntnissen der Außenbesichtigung • KG laut Plan; Gewölbekeller und 2 Kellerräume, Außenzugang • EG laut Plan: Küche, 3 Zimmer, das Vorhandensein eines Bades kann nur unterstellt werden, rückw. Ausgang zum Garten • OG/DG laut Plan: Küche, 3 Zimmer, Bad sowie WC und 2 Zimmer im DG, kein Balkon Wesentliche Modernisierungen: <table border="0"> <tr> <td>• Umbau Dachgeschoss, Dacheindeckung</td><td>1993</td></tr> <tr> <td>• einzelner Holzeinzelofen BJ 2010 im OG</td><td>2017</td></tr> <tr> <td>• weitere Angaben sind nicht möglich</td><td></td></tr> </table>	• Umbau Dachgeschoss, Dacheindeckung	1993	• einzelner Holzeinzelofen BJ 2010 im OG	2017	• weitere Angaben sind nicht möglich	
• Umbau Dachgeschoss, Dacheindeckung	1993						
• einzelner Holzeinzelofen BJ 2010 im OG	2017						
• weitere Angaben sind nicht möglich							
Baubeschreibung:	Wohnhaus - wesentliche Ausstattungsmerkmale • Massivbauweise verputzt und gestrichen • Satteldach als Holzpfeettenkonstruktion mit Betonsteineindeckung Dämmstandard vermtl. BJ 1993, integrierte Gauben und Dachflächen- fenster • Massive Decke über KG, sonst vermtl. Holzbalkendecken • Vermutl. einfacher Ausstattungsstandard • Überwiegend Holzfenster, einfach- bzw. einfache Doppelverglasung, im DG vermtl. Holz- oder Kunststoffisolierverglasung • Vermt. einfache Holzinnentüren, Hauseingangstür Leichtmetalltür mit Riffelglasfüllung • In Ermangelung einer Innenbesichtigung keine Angaben zu Wand- und Deckenverkleidungen sowie zu Bodenbelägen möglich						

- Nach Auskunft des Bezirksschornsteinfegers in 2019, im EG **3 Öleinzelföfen**, Öltank im KG, im OG **3 Holzeinzelföfen**
- **Warmwasserversorgung** vermtl. dezentral über elektrische Zusatzgeräte
- **Elektroauslässe**: Keinen Angaben möglich, zwei Satellitenschüsseln von außen ersichtlich
- **Schall- und Wärmeschutz** im Wesentlichen dem Ursprungsbaualter entsprechend. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Nebengebäude Scheune

Massivbauweise mit Holzsatteldachkonstruktion und Ziegel- bzw. Bieberschwanzendeckung, Rinnenentwässerung, straßenseitig Holzbrettscheunentor sowie Holzlattentüren, nachträglich in die Fassade eingebautes Stahlschwinger vermutlich als Abschluss einer Einzelgarage
Gartenseitiger Anbau mit Holzpultdachkonstruktion, Eindeckung Wellfaserplatten, weitergehende Angaben nicht möglich

Freiflächen

- Eingangsbereich, 8-stufige massive Treppenanlage überdacht
- Zugang und Zufahrt Werksteinpflaster, Angaben zu befestigten Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht möglich
- Bepflanzung im rückwärtigen Bereich im Anschluss an einen Höhenversprung überwiegend Wiese, älteres Buschwerk, Sträucher und einzelner Baumbesatz im Wildwuchs
- Sonstige Anlagen - "Schuppen"
Massivbauweise mit Holzpultdachkonstruktion ; Eindeckung Wellfaserplatten, weitergehende Angaben nicht möglich

Allgemein sehr deutliche **Abnutzungs- und Alterungserscheinungen**. **Instandhaltungsstau** bzw. **bauliche und andere Besonderheiten** wie nachstehend beschrieben:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

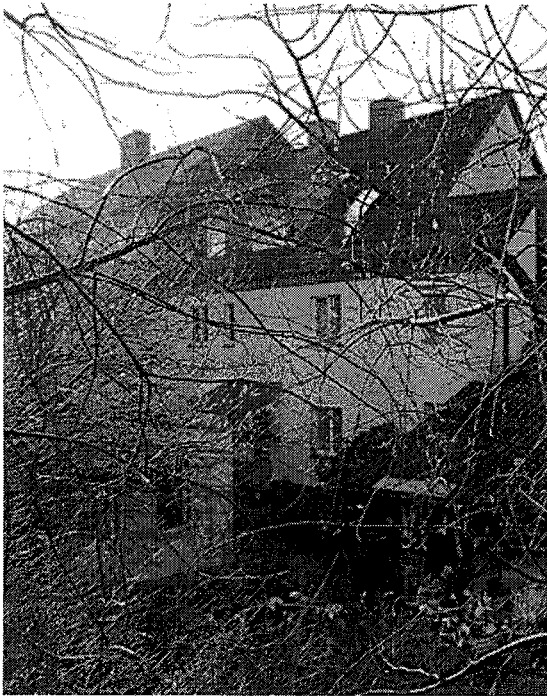
- | | | |
|--|------|-----------------|
| • Auf Grund des baulichen Zustandes von Scheune mit Anbau und integrierter Garage sowie des rückwärtigen Schuppens, wird den Nebengebäuden kein Wertansatz zu Grunde gelegt. | | |
| • Freilegung bzw. Sicherung der Nebengebäude | rund | 21.000 € |
| • Wertabschlag für die Sanierung / Erneuerung von 3 Fenster im Obergeschoss | rund | 2.000 € |
| • Unwägbarkeit des baulichen Zustandes im Innenbereich sowie Unwägbarkeit der Verfügbarkeit | rund | 12.000 € |
| • Verbindlichkeiten bei der Gemeinde Leidersbach | rund | 10.000 € |
| Summe Wertabschlag | | 45.000 € |

Verkehrswert (Marktwert) unter Berücksichtigung der "Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale" zum Stichtag 13.02.2023:

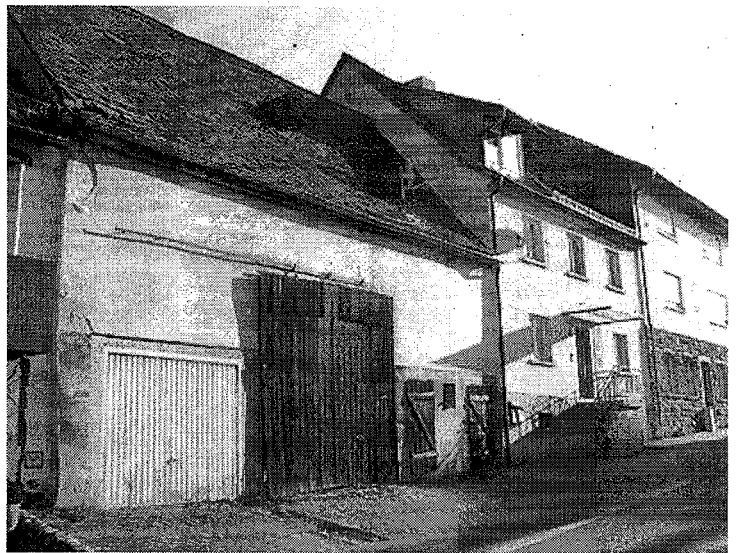
Bebautes Grundstück - Wohnhaus mit Nebengebäude (Scheune)	115.000 €
--	------------------

Das ausführliche Wertgutachten zu diesem Kurzbeschreibung liegt zur Einsichtnahme beim Amtsgericht Aschaffenburg aus. Das Wertgutachten **kann vorab nicht als Pdf-Datei zur Verfügung gestellt** werden !

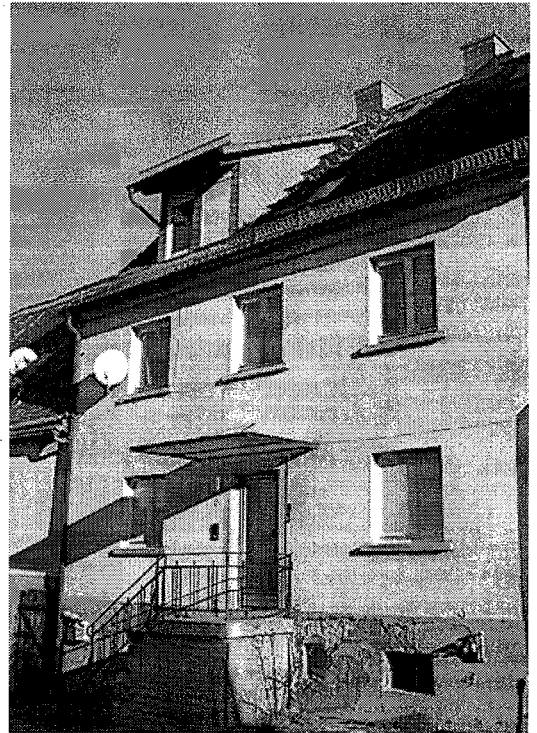
Ansicht Rückseite



Ansicht von der Rosenstraße - Scheune und Wohnhaus



Teilansicht
Wohnhaus
Vorder- und
Rückseite



Ansicht Scheune

Eingangssituation Wohnhaus

