



Kurzbeschreibung Wertgutachten **Wohnhaus mit Nebengebäuden**

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

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:	<ul style="list-style-type: none">• 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 <ul style="list-style-type: none">• 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: <ul style="list-style-type: none">• Umbau Dachgeschoss, Dacheindeckung 1993• einzelner Holzeinzelofen BJ 2010 im OG 2017• weitere Angaben sind nicht möglich
Baubeschreibung:	Wohnhaus - wesentliche Ausstattungsmerkmale <ul style="list-style-type: none">• Massivbauweise verputzt und gestrichen• Satteldach als Holzpfettenkonstruktion 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• Vermtl. einfache Holzinnentüren, Hauseingangstür Leichtmetalltür mit Riffelglasfüllung• In Ermangelung einer Innenbesichtigung keine Angaben zu Wand- und Deckenverkleidungen sowie zu Bodenbelägen möglich

Ansicht Rückseite



Ansicht von der Rosenstraße - Scheune und Wohnhaus



Teilansicht
Wohnhaus
Vorder- und
Rückseite



Ansicht Scheune

Eingangssituation Wohnhaus

