



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

Aschaffenburg Straße 96 H
D - 63500 Seligenstadt

Fon: +49 . (0) 6182 . 84 37 94
Fax: +49 . (0) 6182 . 84 37 93
Mobil: +49 . (0) 172 . 69 38 551

www.o-m-galinke.de
info@o-m-galinke.de

Kurzbeschreibung Wertgutachten

Wohnhaus mit Doppelgarage

im Verfahren des AG Aschaffenburg, Geschäftsnr. 852 K 19/21

Objekt:	Einfamilienhaus mit Einlieger in Hanglage und Doppelgarage
Grundstücksgröße:	Grundstücksgröße 830 qm
Lage:	Lage in einem Allgemeinen Wohngebiet der 80er/90er Jahre mit Nähe zur Stadt Aschaffenburg, Oberzentrum der Region in D-63867 Johannesberg OT Steinbach , Untere Sattelhecke 11
Lagequalität:	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinde im Ldkr. Aschaffenburg, im vorderen Spessart• Lage am Rande der Metropolregion Rhein-Main, im Wirtschaftsraum Untermain• In Nachbarschaft zum Oberzentrum Aschaffenburg• Gute Verkehrsverbindungen für den Individual- und öffentlichen Personennahverkehr über die ST 2309
Flächen:	Wohnfl.: WH rd. 387 qm, Einlieger rd. 95 qm - Nutzfl.: rd. 123 qm Fitnessbereich im UG: anteilig am WH rd. 69 qm
Nutzung:	Leerstand da noch nicht abschließend fertiggestellt
Objektbeschreibung:	Wohnhaus am Hang mit Nord-/Südausrichtung und teils versetzten Geschossebenen Bauphase rund 30 Jahre, "fkitives Baujahr" um 2005 <ul style="list-style-type: none">• UG: Einlieger als 2-ZKB, Fitnessbereich der Hauptwohnung, Haustechnik- und Lagerräume• EG: Hauptwhg. Wohn-/Essbereich, Galerie, Küche, Zimmer WC, Garderobe• DG: Hauptwhg. 2 Zimmer, Galerie, Bad, Duschbad, Luftraum Dachraum Doppelgarage• DB: Lager- und Ausweichraum Im Wesentlichen nicht fertiggestellt: <ul style="list-style-type: none">• Eingang Einlieger, Südbalkon, Einlieger (Rohbauzustand), Putz Außenfassade, Wand-/Deckenbeschichtung EG, Bad im DG, Galeriegeländer DG, Bodenbeläge überwiegend und Innentüren im EG/DG, Außenanlagen, Zisterne mit Regenwassereinleitung, Finisharbeiten
Einfache Baubeschreibung:	Wohnhaus - wesentliche Ausstattungsmerkmale <ul style="list-style-type: none">• Massivbauweise verputzt und gestrichen• Satteldächer mit Gauben, Holzpfettenkonstruktion, ausgebaut Betondachsteine, teilweise Stegfalzblechverkleidungen• Isolierverglasung, überwiegend mit Brüstungselement und elektrisch steuerbaren Kunststoffrollläden• Überw. gehobene, Haustechnik teils stark gehobene Ausstattung• Wände und Decken überw. glatt geputzt/gespachtelt/gestrichen mit zahlreichen vorbereiteten Deckeneinbauleuchtoöffnungen• Bodenbeläge sofern ausgeführt: Bodenfliesen, Natursteinbelag 2 Holztreppe, Edelstahl-treppe mit Natursteinstufen

- **Sanitärausstattung** - sofern fertiggestellt
UG: WC, bodengleiche Dusche im Fitnessbereich,
EG: WC / DG: Duschbad, Bad nicht fertiggestellt
- **Wärme-/Warmwasserversorgung**
(Einbau sukzessive zwischen 2009 - 2017)
Hauptsystem, ölbefeuerte Heizungsanlage mit Warmwasser
Notsystem, Feststoffanlage mit Pufferspeicher
Solarthermie Dachpaneele mit Pufferspeicher für Warmwasser
2-zügiger Kaminofen (Grundofen) im EG
Kamineinzelofen im Fitnessbereich
- **Elektroauslässe** und Installationen der Nutzung entsprechend
mit vorgerüstetem Bussystem
- **Schall- und Wärmeschutz** im Wesentlichen zeitgemäß
ein Energieausweis hat nicht vorgelegen

Einliegerwohnung

- Rohbauzustand mit Rohinstallationen, Fensterabschlüsse
vorhanden

Doppelgarage

- Massivbauweise, Dachraum Satteldach ausgebaut und an
Wohnhaus angebunden, Betondachstein, Wände und Decke
verputzt und gestrichen, in der Garage Bodenfliesenbelag,
funkansteuerbares Sektionaltor, rückwärtige Stahltür, Isolier-
glasfenster, Elektro- und Wasseranschluss vorhanden

Freiflächen

- Sind im Wesentlichen noch nicht ausgeführt, überwiegend
modelliertes Wiesengelände vorhanden

Allgemeine baualtersbedingte **Abnutzungs- und Alterungs-**
erscheinungen an älteren Bauteilen, insbesondere der Gebäude-
hülle

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

Wertabschlag wegen des nicht fertiggestellten
baulichen Zustandes,
der nicht fertiggestellten Außenanlagen

Summe Wertabschlag gerundet - 300.000 €

**Verkehrswert (Marktwert) unter Berücksichtigung der
"Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale" zum Stichtag 29.02.2024:**

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage 1.053.000 €

BEACHTEN:

Das ausführliche Wertgutachten zu diesem Kurzbeschreibung liegt zur Einsichtnahme beim Amts-
gericht Aschaffenburg aus. Das Wertgutachten kann nicht als Pdf-Datei zur Verfügung gestellt
werden.



Nordansicht

Ansicht Giebel Ostseite
und nicht ausgeführter
Eingang zur
Einliegerwohnung

Dacheindeckung



Teil-
ansichten
Loggia
auf der
Ostseite und

Süd-
fassade



Hauseingang und Wohnbereich
mit Wintergarten auf der
Südseite

Einliegerwohnung
im Rohbauzustand

