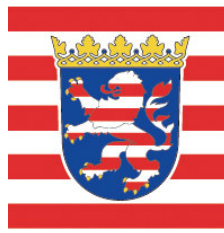


HESSEN



Az.: 4 K 4/23

Gutachterausschuss für Immobilienwerte

für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises

Exposé

Einfamilienwohnhaus in 36179 Bebra-Weiterode

Dieses Kurzgutachten enthält einen Auszug der Angaben aus dem Hauptgutachten, auf dessen Bindung hingewiesen wird.

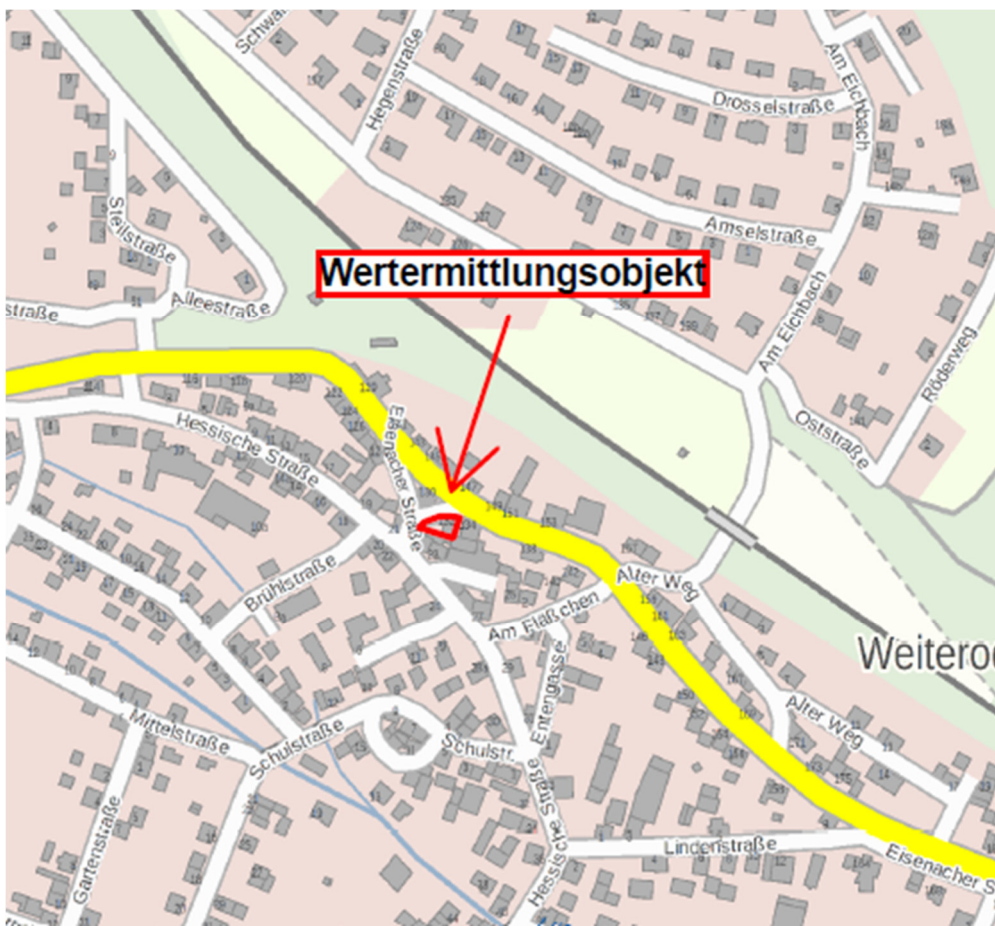


Verkehrswert 36.000 €

Liegenschaftskataster

Gemeinde: Bebra
Gemarkung: Weiterode
Flur: 16
Flurstück: 95
Fläche: 171 m²
Nutzungsart: Wohnbaufläche
Lagebezeichnung: Eisenacher Straße 132

Lagemerkmale



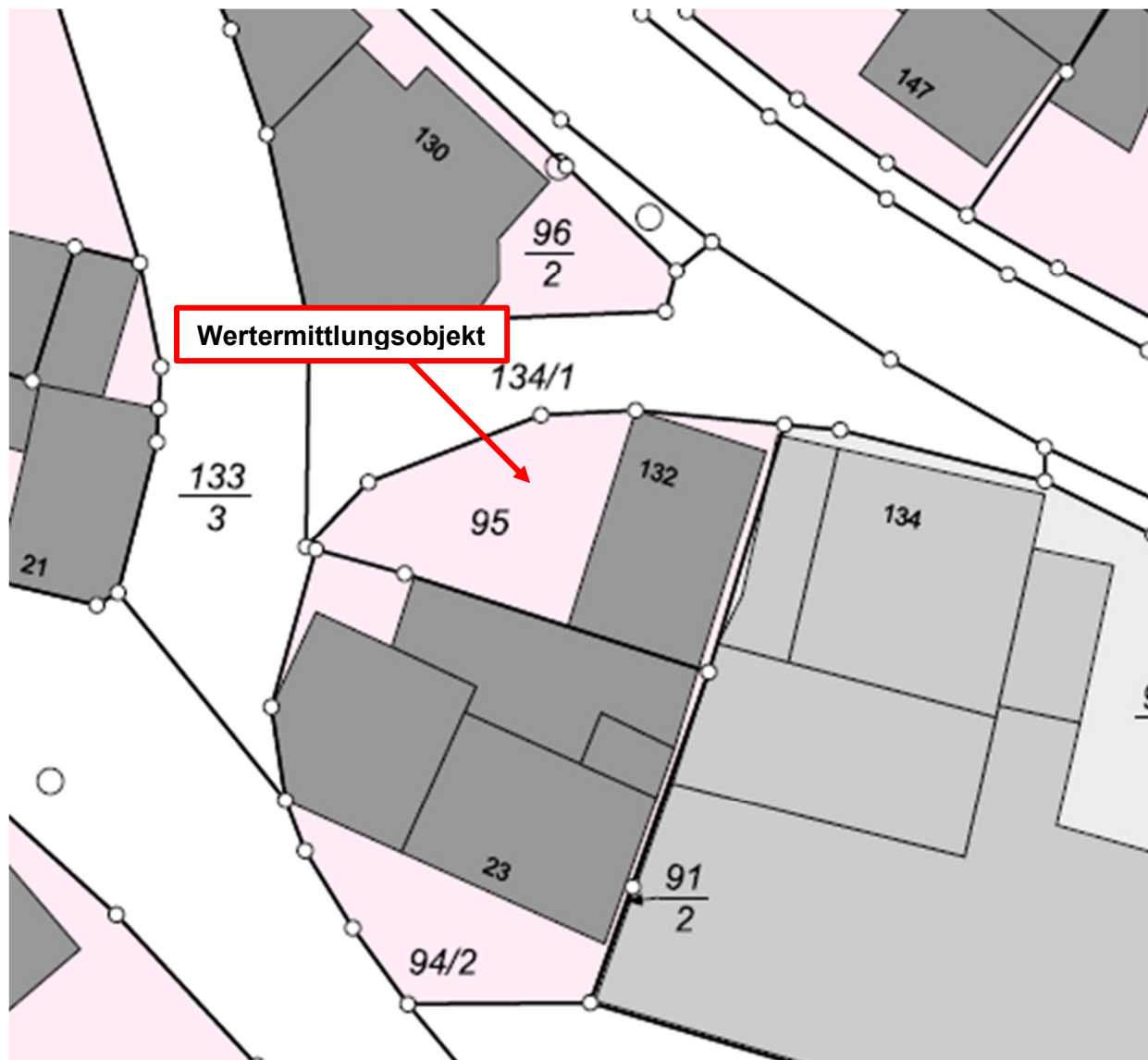
Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortskern von Weiterode

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich im angrenzenden Bebra.

In der Straße sind ausschließlich wohnbaulich genutzte Gebäude in eng aneinander liegender Bauweise vorhanden.

Immissionen durch Straßenverkehr sind deutlich wahrnehmbar.

Grundstückszuschnitt



(ohne Maßstab)

Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig geformtes Grundstück
Straßenfront:	ca. 26 m
mittlere Tiefe:	ca. 10 m
Topographie:	Das Grundstück ist nach Nordosten leicht ansteigend.

Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Wohnhaus bebaut und wird entsprechend genutzt.

Gebäudebeschreibung Wohnhaus



Art: Einfamilienwohnhaus an Nachbargebäude
anliegend

Raumaufteilung: siehe Anlage F (Grundrisskizzen)

Geschosse, Nutzung: KG: Kellerraum (Kriechkeller nur von außen
zugänglich);
EG: Wohnung u. Garage
OG: Wohnung
DG: Speicher, nicht ausgebaut;
siehe Anlage F (Grundrisskizzen)

Alter:
(siehe 3.2.1.)

Baujahr: ca. 1900

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart:	KG: Massivbau ansonsten Fachwerkbauweise,
Außenwände:	Mauerwerk und Fachwerk (Südgiebel mit Wellplattenverkleidet)
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegel, Wärmeschutz im DG; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Kunststofffenster, Isolierverglasung,
Außentüren/-tor:	Haustür: Holz mit Glasausschnitt; Garage: Metall-Schwingtor
Innenwände:	Massiv und Fachwerk, Wandflächen tapeziert
Innentüren:	Innentüren mit Furnieroberfläche, tlw. mit Glasausschnitt
Decken:	Massivdecke über Keller, Holzbalkendecke über EG u. OG, Deckenansichten tapeziert
Treppen:	Eingangstreppe: Kunststein, Geschosstreppe: Holztreppe mit Holzgeländer und Handlauf, Holzstiege zum Dachboden
Bodenbeläge:	Beton, Parkett, Fliesen, Textil-Belag, OSB-Platten;
Sanitäreinrichtungen:	Bad mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken, raumhoch gefliest, Fußboden gefliest,
Heizung:	in den Räumen Platten- und Metallrippenheizkörper, Wärmeenerzeugung über Kessel (18 KW; Bj.1985) mit Gasbrenner, Warmwassererzeugung über Durchlauferhitzer
Energetische Eigenschaften:	Entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes. Ausgenommen Fenster (1990 u. 2016) und Heizung (1985)
Barrierefreiheit:	Kein barrierefreier Zugang zum Gebäude Türöffnungen sind nicht breiter 90 cm Türöffnungen sind schwellenfrei nicht ausreichende Bewegungsflächen in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und Küchen
Sonstige technische Ausstattung:	-----
Besondere Bauteile:	Außentreppe mit Überdachung
Besondere Einrichtungen:	-----
sonstiges:	-----
Baulicher Zustand:	
Modernisierung:	sukzessive Instandhaltung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- fehlende Ortgangbleche
- Risse im Deckenbereich über KG
- Insektenbefall an Fußbalken in Garage
- Holzschutzmängel am Fachwerk
- Putzschäden an Gefachen

Anmerkung: **Baumängel** liegen z. B. vor, wenn ein Bauwerk nicht die ausdrücklich vereinbarte Beschaffenheit oder vertraglich zugesicherte Eigenschaft aufweist und somit der Wert sowie seine Gebrauchstauglichkeit objektiv herabgesetzt sind.

Bauschäden liegen z. B. vor, wenn sich der Zustand eines Gebäudes infolge äußerer Einwirkung verschlechtert.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Flächen- und Wegebefestigungen:	Asphalt, Steinplatten
Stützmauern:	-----
Einfriedigungen/Tore:	-----
Besondere Gartenanlagen:	-----
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Öffentlicher Wasser-, Abwasser-, Gas- und Stromanschluss