

Heumüller Ingenieur- und Sachverständigenbüro GmbH & Co. KG
Kronhofstraße 49 · 36037 Fulda

Amtsgericht Fulda
Abt. 5 – 5 K 45/25
Königstr. 38
36037 Fulda

Exposé zum Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage
bebaute Grundstück in 36157 Ebersburg, An der Liede 10



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks
wurde zum Stichtag 20.02.2026 insgesamt ermittelt mit rd.

258.000,00 €

Exposé zur Veröffentlichung im Internet:

Das vollständige Gutachten liegt dem Amtsgericht Fulda vor. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben im Exposé keine Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird. Das Exposé ersetzt nicht die Einsicht in das Gutachten.

Heumüller Ingenieur- und Sachverständigenbüro
GmbH & Co. KG

Sitz der Gesellschaft: Fulda
Amtsgericht Fulda · HRA 6254
Kronhofstraße 49 · 36037 Fulda

E-Mail: info@ib-heumueller.de
Internet: www.ib-heumueller.de

Telefon: (0661) 206 641-0

Komplementärin und Geschäftsführung:
Heumüller Beteiligungsgesellschaft mbH

Sitz der Gesellschaft: Fulda
Amtsgericht Fulda · HRB 7673

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Kay Heumüller

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Grundstücksfläche:	1.091 m ² (2 Flurstücke)
Objektadresse:	An der Liede 10, 36157 Ebersburg/Schmalnau
Wohnfläche:	Wohnung 1, Erdgeschoss: 65,63 m ² Wohnung 2, Untergeschoss: 51,15 m ² gesamt: <u>116,78 m²</u> rd. 117 m ²
Mietstatus:	eigengenutzt; Untervermietung von zwei einzelnen Räumen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schmalnau, Blatt 1033, Lfd. Nr. 3: Gemarkung Schmalnau, Flur 4, Flurstück 101/1, Gebäude- und Freifläche, An der Liede 10, 730 m ² und Gemarkung Schmalnau, Flur 4, Flurstück 102/1, Gebäude- und Freifläche, An der Liede 8, 361 m ² ;
Tag der Ortsbesichtigung:	20.02.2026
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Grundstückslage:	Gemeinde Ebersburg, Ortsteil Schmalnau: Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Wohngebiet im westlichen Randbereich des Ortsteiles Schmalnau.
Art der Bebauung in der Straße:	Wohnbebauung
Grundstücksgestalt:	rechteckiger, nahezu quadratischer Zuschnitt des Gesamtgrundstücks, Gefälle in nordöstliche Richtung
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 1 W „Im Dorf“ von 1972: Allgemeines Wohngebiet, max. 2-geschossige Bebauung
Wertermittlungsergebnisse:	Bodenwert: rd. 82.000 € Sachwert: rd. 258.000 € Ertragswert: rd. 252.000 € Verkehrswert: rd. 258.000 €

2 Gebäudebeschreibung

2.1 Wohnhaus

Gebäudeart:	eingeschossiges, unterkellertes, freistehendes Wohngebäude mit ausbaufähigem Dachgeschoss
Baujahr:	1987 (Fertigstellung)
Modernisierungen:	Einbau einer neuen Heizungsanlage (2009); vereinzelte, kleinere Modernisierungen (Anbringung verschiedener Natursteinplatten, Teilerneuerung der Elektrik);
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk, Kellergeschoss: 36,5 cm stark, Erd-/Dachgeschoss: 30,0 cm stark
Innenwände:	Mauerwerk, 24 bzw. 11,5 cm stark
Dach:	Holzkonstruktion, Satteldach, ca. 30° Dachneigung, ohne Aufbauten, Ziegeleindeckung (ungedämmtes Dach)
Decken:	Massivdecken
Eingang(sbereich):	straßenseitiger Hauseingang mit 7-stufiger Treppe, keine Überdachung
Treppen:	einläufige, zweimal viertel gewendelte Massivtreppen mit Steinbelag und Metallgeländer
Fenster:	weiße Kunststofffenster
Türen:	Hauseingangstür: Metalltür mit Glasausschnitten und Seitenelement; Innentüren: einfache glatte Holzfurniertüren
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Ausstattung
Heizung/Warmwasserversorgung:	Pelletzentralheizung mit Solarthermie (Baujahr 2009), Pelletlager im Untergeschoss der Garage
Sanitäre Installation:	Erdgeschoss: Bad im Rohbau; Untergeschoss: Duschbad mit WC und Waschbecken

Besondere Einrichtungen:	2 Kaminöfen, Einbauküche								
Grundrissgestaltung:	Im Erdgeschoss befindet sich eine abgeschlossene, zweckmäßig zugeschnittene, 2-Zimmer-Wohnung. Der nach Südosten orientierte Balkon ist von der Küche und dem Wohnraum aus zugänglich. Die Wohnung verfügt über einen Abstellraum und ein Tageslichtbad. Im Untergeschoss ist eine Einliegerwohnung mit 2 Zimmern und einem innenliegenden Duschbad vorhanden. Im Wohnraum sind nach Aussage des Eigentümers Anschlüsse für eine Küche vorhanden. Der Kellerraum (Waschküche) ist nur über die Diele der Einliegerwohnung zu erreichen. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet eine Ausbaureserve.								
(lichte) Raumhöhen:	baujahrstypisch								
Bauschäden, Baumängel:	Im Dachgeschoss sind die Außenwände unverputzt; der Kaminkopf ist versottet. In den Gewerken Elektrik und Sanitär wurden ausgeführte Maßnahmen nicht fertiggestellt.								
Nutzungseinheiten:	<table><tr><td>Untergeschoss:</td><td>Einliegerwohnung mit Schlafzimmer, Wohnzimmer mit offener Küche und angrenzender Terrasse, Bad und Diele; Waschkraum, Treppenhaus, Heizungsraum, Pelletslager (im Garagengebäude)</td></tr><tr><td>Erdgeschoss:</td><td>zentraler Eingangsbereich mit Zugang zum Keller- und Dachgeschoss; Wohnung 1 mit Schlafrum, Wohnzimmer mit angrenzendem Balkon mit Treppe zum Garten, Küche, Diele, Abstellraum und Bad;</td></tr><tr><td colspan="2"><i>Anmerkung: Schlafrum und Wohnraum wurden durch eine breite Öffnung in der tragenden Wand verbunden.</i></td></tr><tr><td>Dachgeschoss:</td><td>Flur mit Treppe, Abstellfläche, nicht ausgebaut, ausbaufähig</td></tr></table>	Untergeschoss:	Einliegerwohnung mit Schlafzimmer, Wohnzimmer mit offener Küche und angrenzender Terrasse, Bad und Diele; Waschkraum, Treppenhaus, Heizungsraum, Pelletslager (im Garagengebäude)	Erdgeschoss:	zentraler Eingangsbereich mit Zugang zum Keller- und Dachgeschoss; Wohnung 1 mit Schlafrum, Wohnzimmer mit angrenzendem Balkon mit Treppe zum Garten, Küche, Diele, Abstellraum und Bad;	<i>Anmerkung: Schlafrum und Wohnraum wurden durch eine breite Öffnung in der tragenden Wand verbunden.</i>		Dachgeschoss:	Flur mit Treppe, Abstellfläche, nicht ausgebaut, ausbaufähig
Untergeschoss:	Einliegerwohnung mit Schlafzimmer, Wohnzimmer mit offener Küche und angrenzender Terrasse, Bad und Diele; Waschkraum, Treppenhaus, Heizungsraum, Pelletslager (im Garagengebäude)								
Erdgeschoss:	zentraler Eingangsbereich mit Zugang zum Keller- und Dachgeschoss; Wohnung 1 mit Schlafrum, Wohnzimmer mit angrenzendem Balkon mit Treppe zum Garten, Küche, Diele, Abstellraum und Bad;								
<i>Anmerkung: Schlafrum und Wohnraum wurden durch eine breite Öffnung in der tragenden Wand verbunden.</i>									
Dachgeschoss:	Flur mit Treppe, Abstellfläche, nicht ausgebaut, ausbaufähig								

2.2 Garagengebäude

Gebäudeart:	eingeschossige, unterkellerte Garage (Anbau an Wohnhaus) mit Satteldach
Baujahr:	1987
Nutzungseinheiten:	Untergeschoss: Pelletlager Erdgeschoss: Abstellfläche, 1 Pkw-Stellplatz Dachgeschoss: Abstellfläche (vom Wohnhaus zugänglich)
Außenansicht:	weißer Außenputz, dunkle Dacheindeckung, helles Garagentor
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, 24 cm stark
Dach:	ungedämmtes Satteldach mit Ziegeleindeckung
Fußböden:	Beton
Innenwand:	keine
Fenster, Türen und Tore:	Stahlschwingtor, Stahlaußentür zum Garten, Kunststofffenster
Elektroinstallation:	Stromanschluss
Bauschäden, Baumängel:	Im Dachgeschoss sind die Außenwände unverputzt (vgl. Wohnhaus).

2.3 Allgemeinbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kleines Wohngebäude mit 2-Zimmer-Wohnungen auf einem großzügigen Grundstück.

Das Gebäude macht insgesamt einen mäßigen Gesamteindruck.

Die Wohnräume befinden sich in einem – u.a. durch Tierhaltung und Nikotinablagerungen – abgewohnten Zustand.

In Teilbereichen wurden Modernisierungsarbeiten begonnen, die noch fertig zu stellen sind.

Das Dachgeschoss bietet eine Ausbaureserve.

3 Fotodokumentation



Übersichtsplan zu den Fotos 1 – 9
mit Kennzeichnung des Standortes und der Blickrichtung



Foto 2 – Blick von der Straße auf den Hauseingangsbereich, links: Garage



Foto 4 – Blick vom Garten auf die südöstliche
Giebelseite des Wohngebäudes



Foto 5 – Blick vom Garten auf die südöstliche
Giebelseite und die nordöstliche Fassade



Foto 7 – Blick vom Garten auf die nordöstliche
Gebäudefassade



Foto 8 – Blick von der nördlichen Gebäudeecke entlang
der Grundstücksgrenze

Die Fotos Nr. 1, 3, 6 und 9 sind Bestandteil des Gutachtens und nicht im vorliegenden Exposé enthalten.