

Dipl. Ing. Günther Kirchhoff
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

An der Aulenpetsche 6
34613 Schwalmstadt
0157 57918434

KURZ-GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 des Baugesetzbuches

für das mit einem Wohnhaus und einem Garagengebäude bebautem Grundstück
Gemeinde Bad Zwesten, Gemarkung Zwesten, Bachstraße 17



Verkehrswert 243.000 €

Grundbuch

Grundbuchbezirk:	Zwesten
Grundbuchblatt:	1605
Laufende Nummer:	13
Eigentümer/-in:	siehe Begleitschreiben

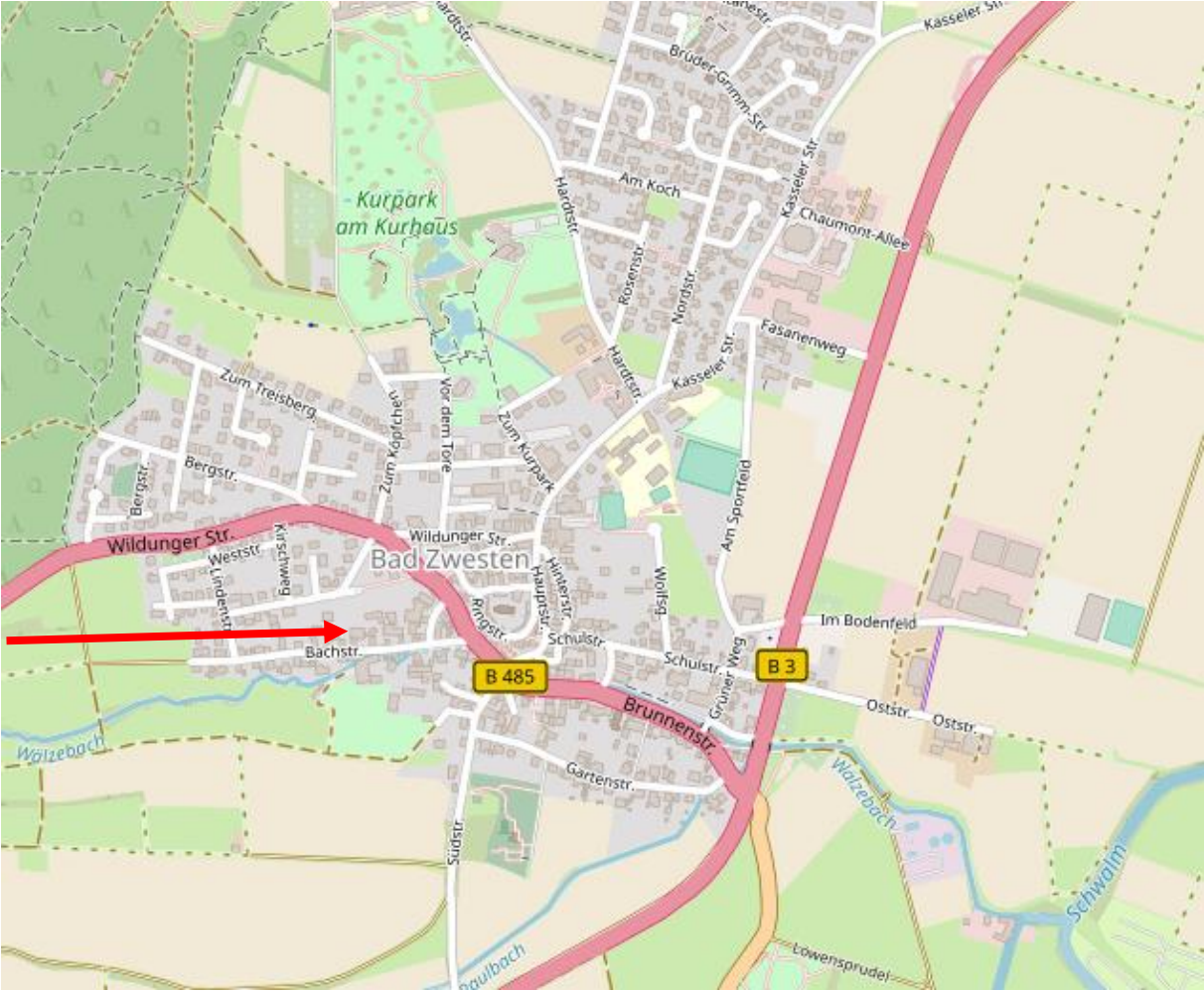
Liegenschaftskataster

Gemeinde:	Bad Zwesten	
Gemarkung:	Zwesten	
Flur:	2	
Flurstücke:	197/10	197/11
Fläche (m ²):	477	70
Gesamtfläche (m ²)	547	
Nutzungsart:	Wohnbaufläche	Fläche gemischter Nutzung
Objektanschrift:	Bachstraße 17	Bachstraße 15
Objekt:	Wohnhaus und Garagengebäude	

Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Garagengebäude bebaut.

Lage



Wohnhaus



Art: zweigeschossiges tlw. unterkellertes Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr 1907
Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre
Alter zum Stichtag: 117 Jahre

Bauweise:

Ausführung: massiv
Fundamente: Streifenfundamente
Sohle: Beton
Außenwände: Mauerwerk
 Fassaden: Natursteinsockel, sonst Sichtmauerwerk
Innenwände: massiv und Leichtbauwände
Außentüren: Kunststofftür mit Verglasung
Geschossdecken: massive Decke über KG, sonst Holzbalkendecken
Treppen: zum OG und DG: Holztreppen
Dachkonstruktion: Pfettendach
Dachform: Satteldach
Dacheindeckung: Tonziegel
Heizungsinstallation: Zentralheizung,
Ölkessel, Baujahr 1998
Festbrennstoffofen
Raumaufteilung: Siehe Abbildung 8 und 9 (Seite 31 und 32)

Ausstattung

Bodenbeläge: KG: Fliesen, Beton
sonst: Fliesen, Laminat, PVC-Belag
Fenster: Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung Bj. 2006
Innentüren: Holzfüllungstüren mit Futter und Bekleidung
Elektroinstallation: je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen
Sanitäre Installation: barrierefrei Dusche im EG (2021)
OG Bad mit Wanne, Dusche, WC, Bidet (2008)

Energetische Eigenschaften: Entsprechend dem Baujahr
Fenster (2006) Heizungskessel (1998)

Barrierefreiheit: kein barrierefreier Zugang,
Dusche barrierefrei

Sonstige Ausstattung:

Besondere Bauteile:

Besondere Einrichtungen:

Baulicher Zustand:

Modernisierung: Fenster 2006, Bad 2008 und 2021, Haustür 2000

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Belichtung und Besonnung: gut

Bauschäden und Baumängel: fehlende Fertigstellung (Fußböden)

Wirtschaftliche Wertminderung: keine ---

Garagen



Art:	eingeschossiges massives Garagengebäude (5 Garagen) mit nutzbarem Dachgeschoss
Alter:	
Baujahr	1985
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Alter zum Stichtag:	39 Jahre
Bauweise:	
Ausführung:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk
Fassaden:	Sichtmauerwerk
Innenwände:	massiv
Dachkonstruktion:	Pfettendach
Dachform:	Satteldach mit Aufbauten
Dacheindeckung:	Betonsteine

Ausstattung

Bodenbeläge:	EG: Beton DG: Holzboden
Außentüren:	Metallschwingtore (1 mit Antrieb)
Treppen:	Holztreppe zum DG
Barrierefreiheit	Barrierefrei
Sonstige Ausstattung:	
Besondere Bauteile:	Vordach
Besondere Einrichtungen:	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbaren
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine ---

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Flächen- und Wegebefestigungen:	Betonpflaster, Betonplatten
Stützmauern:	
Einfriedigungen/Tore:	Holzzaun, Metallzaun
Besondere Gartenanlagen:	