

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

An der Aulenpetsche 6
34613 Schwalmstadt
0157 57918434

Exposé

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 des Baugesetzbuches

für die mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstücken
in der Gemeinde Melsungen, Eulenturmstraße 9



Verkehrswert 37.000 €

Grundbuch

Grund und Boden

Grundbuch

Grundbuchbezirk: Melsungen
Grundbuchblatt: 7164
Laufende Nummer: 1, 2 und 3
Eigentümer/-in: siehe Begleitschreiben

Liegenschaftskataster

Gemeinde: Melsungen
Gemarkung: Melsungen
Flur: 8
Flurstücke: 157
Laufende Nummer des Grundbuches: 1
Fläche (m²): 28
Nutzungsart: Wohnbaufläche
Objektanschrift: Eulenturmstraße 9
Objekt: Mehrfamilienwohnhaus

Flur: 8
Flurstücke: 158
Fläche (m²): 29
Laufende Nummer des Grundbuches: 2
Nutzungsart: Wohnbaufläche
Objektanschrift: Eulenturmstraße 9
Objekt: Mehrfamilienwohnhaus

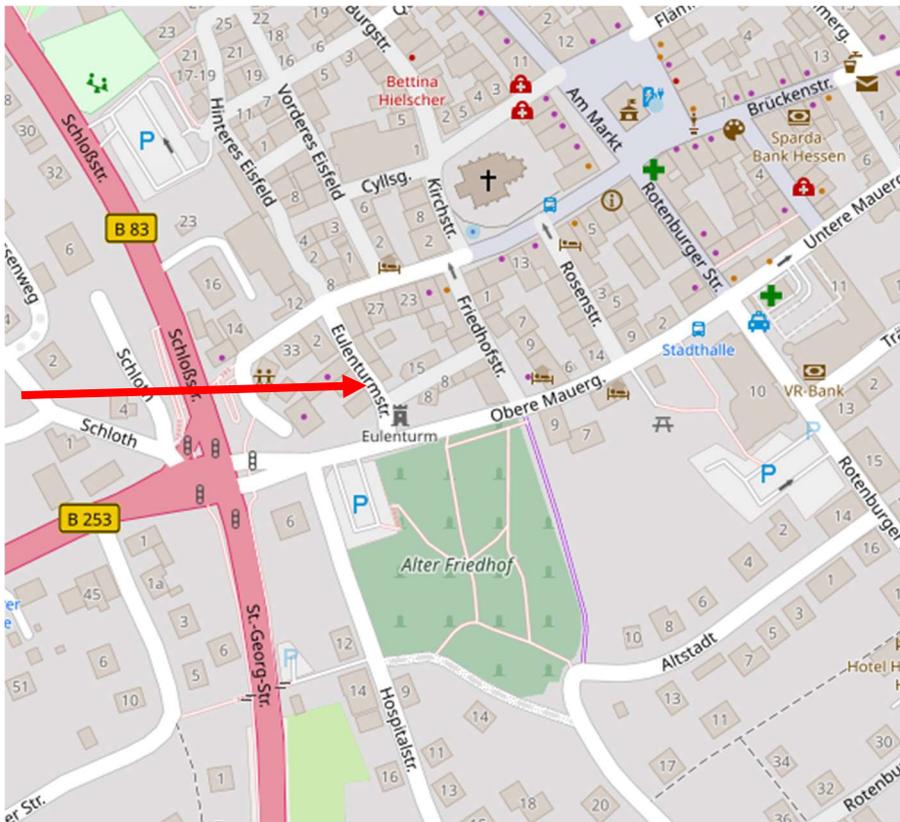
Flur: 8
Flurstücke: 159
Laufende Nummer des Grundbuches: 3
Fläche (m²): 31
Nutzungsart: Wohnbaufläche
Objektanschrift: Eulenturmstraße 9
Objekt: Mehrfamilienwohnhaus

Gesamtfläche m²: 88

Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt.

Lage



Wohnhaus



Art: **Zwei bis dreigeschossiges Wohnhaus mit Dachgeschoss**
UG und KG, EG, OG, DG (das DG könnte ausgebaut sein)

Alter:

Baujahr ca. 1600 (KSK)
Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre
Alter zum Stichtag: über 400 Jahre

Bauweise:

Ausführung: Fachwerk
Fundamente: Streifenfundamente
Sohle: von außen nicht erkennbar
Außenwände: Fachwerk und Mauerwerk
Fassaden: Putz, Fachwerk, unverputztes Mauerwerk
Innenwände: von außen nicht erkennbar
Geschossdecken: Holzbalkendecken (KSK)
Dachform: Satteldach mit Aufbauten
Dacheindeckung: Tonziegel

Ausstattung

Bodenbeläge: Fliesen, PVC, Laminat Textilbelag und Kork (KSK)
Innenwandflächen: von außen nicht erkennbar
Deckenflächen: von außen nicht erkennbar
Treppen: von außen nicht erkennbar
Fenster: Kunststofffenster mit zweifacher Verglasung
Holzfenster mit einfacher Verglasung
Innentüren: Holztüren (KSK)
Außentüren: Holztür mit Glasausschnitt
Elektroinstallation: von außen nicht erkennbar
Sanitäre Installation: 4 Bäder insgesamt (1 separates WC) tlw. im Bau (KSK)
Heizungsinstallation: Gaszentralheizung (Erdgas) Heizkörper
Warmwasserzubereitung Durchlauferhitzer (KSK)

Energetische Eigenschaften: Entsprechend dem Sanierungsjahr 1970 (KSK)

Barrierefreiheit: von außen nicht erkennbar

Sonstige Ausstattung: -----

Besondere Bauteile: Garage im südöstlichen Gebäude
Eingangsüberdachung

Besondere Einrichtungen: -----

Sonstiges: -----

Baulicher Zustand:

Modernisierung: Fenster tlw. erneuert
Dacheindeckung wurde erneuert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Belichtung und Besonnung: von außen nicht erkennbar

Bauschäden und Baumängel:
(soweit von außen erkennbar) Fassade einschließlich Fachwerkkonstruktion
ist sanierungsbedürftig
Fenster tlw. abgängig
Schornstein abgängig

Wirtschaftliche Wertminderung: Aufgrund des äußeren Eindrucks werden innerhalb
des Hauses weitere erhebliche Mängel bestehen.

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: keine
Stützmauern: Keine
Einfriedigungen/Tore: Keine
Besondere Gartenanlagen: keine