

GUTACHTEN/EXPOSE 42 K 12/ 23

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 65510 Hünstetten, Panroder Straße 43

Katasterangaben	Gemarkung Strinz Trinitatis, Flur 32, Flurstück 47/4
Grundbuchangaben	Grundbuch von Hünstetten, Blatt 706, lfd. Nr. 2
Grundstücksgröße	454 m ² (Gemäß Grundbuchangabe)
Wohnfläche	rd. 135,00 m ² Hinweis: Es liegen dem Sachverständigen keine Angaben zu Wohn- und Nutzflächen vor. Es besteht kein Kontakt zum Eigentümer, zudem existiert gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung keine Bauakte mit entsprechenden Flächenangaben. Die angegebene Wohnfläche wurden von mir auf Grundlage der amtlichen Flurkarte ermittelt. Die gemessene Grundfläche wurde erfahrungsgemäß mit dem Faktor 0,7 multipliziert, und somit von BGF auf Wohnfläche umgerechnet. Für die Ermittlung der Wohnfläche im Dachgeschoss wurde eine augenscheinlich geschätzte Dachneigung von 45° zugrunde gelegt und auf Grundlage einer erstellten CAD-Skizze die Fläche oberhalb der Dachschräge von 1,5 m berücksichtigt.
Gebäudebaujahr	1960 (gemäß Schätzung) Das fiktive Baujahr wurde auf 1976 geschätzt
Derzeitige Nutzung	Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Garagenplatz. Das Objekt ist vermutlich nicht vermietet, da sich auf dem Klingelschild der Name des Eigentümers befindet
Anzahl der Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
Dachgeschossausbau	Es existieren mehrere Fensteröffnungen sowie ein Ausgang zu einer Terrasse oberhalb der Garage, so dass ein Dachgeschossausbau vermutet wird. Weitere Informationen dazu liegen nicht vor.
Keller	Augenscheinlich existieren straßenseitig kleinere Fenster und Lichtschächte, welche die Präsenz eines Kellers vermuten lassen.
Besonderheiten	Es standen für die Erstattung dieses Gutachtens nur sehr wenige Unterlagen und Informationen zur Verfügung. U.a. fehlten die nachfolgenden, wichtigen, Unterlagen und Informationen: - Bauakte mit Plänen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)

- Wohnflächenberechnung
- Baubeschreibung
- Angaben zum Gebäudebaujahr
- Angaben über ggf. getätigte Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten

Der ermittelte Verkehrswert kann daher lediglich als grober Richtwert verstanden werden.

Einer Innenbesichtigung wurde nicht zugestimmt, der Bewertungsgegenstand konnte somit nur straßenseitig und von außen besichtigt werden. Der Verkehrswert wurde daher um einen angemessenen Sicherheitsabschlag gemindert.

Zustand Gebäude

Der bauliche Zustand wird auf Grundlage der einsehbaren (straßenseitigen) Außenansicht als befriedigend und dem Baujahr entsprechend eingeschätzt.

Geschätzter Verkehrswert

377.000 €

in Worten: dreihundertsiebenundsiebzigtausend Euro

Anlage 1: Fotos
Seite 1 von 4



Bild 1: Längsseite des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung



Bild 2: Giebelseite des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung

Anlage 1: Fotos
Seite 2 von 4



Bild 3: Ansicht Garage



Bild 4: Gesamtansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung

Anlage 1: Fotos
Seite 3 von 4



Bild 5: Treppenanlage zur Terrasse oberhalb der Garage



Bild 6: Seitlicher Durchgang zum Garten

Anlage 1: Fotos
Seite 4 von 4



Bild 7: Eingangsbereich



Bild 8: Zustand der PVC Fenster