

## 4.2 Mikrolage

### Lage:

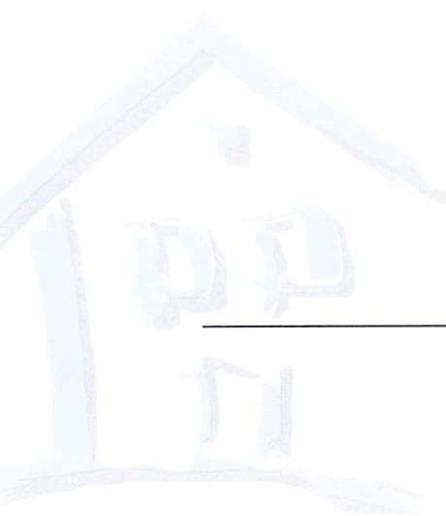
Das Bewertungsobjekt befindet sich in Franken, einem Ortsbezirk von Sinzig.

Die nächsten Kindertagesstätten befinden sich in Waldorf (ca. 2,5 km entfernt), Bad Breisig (ca. 4,5 km entfernt) und Sinzig.

Die nächste Grundschule befindet sich in Bad Breisig, weitere in Sinzig, ebenso sind in Sinzig eine Realschule und ein Gymnasium. Eine Gesamtschule ist in Remagen (ca. 10 km) zu finden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte sind in Bad Breisig und Sinzig zu finden. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Remagen.

In Franken gibt es eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle mit mäßigen Verbindungen.



**MIKROLAGE**

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Neue Reihenhäuser im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

**INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)**

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Niederzissen (3,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Niederzissen (4,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Andernach (14 km)
nächster Flughafen (km)	Köln Bonn Airport (42,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Franken, Frankenbachstraße (0,2 km)

**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**



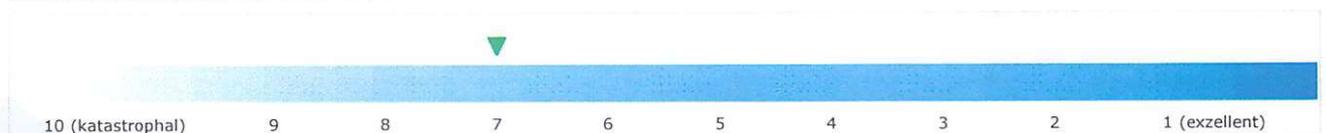
Allgemein_Arzt	(4,4 km)
Zahnarzt	(4,4 km)
Krankenhaus	(5,9 km)
Apotheke	(3,3 km)
EKZ	(8,4 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(5,6 km)
Realschule	(5,2 km)
Hauptschule	(15,8 km)
Gesamtschule	(8,3 km)
Gymnasium	(5,3 km)
Hochschule	(7,9 km)
DB_Bahnhof	(4,5 km)
Flughafen	(42,7 km)
DB_Bahnhof_ICE	(14,0 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)**

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Überwiegend Wohnnutzungen;
Immissionen:	Etwas erhöht (Lage an der Durchgangsstraße durch Franken);
Wohn- und Geschäftslage:	Einfache Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet;

#### 4.3 Grundstücksgegebenheiten

Grundstücksgröße:	884 m <sup>2</sup>
Topografie:	Von der Straße aus bis zur Garage gering ansteigend, der dahinter liegende Garten liegt etwa ein Geschoss höher und steigt mäßig an;
Grundstücksform:	Schmal und sehr tief;

#### 4.4 Erschließung

Straßenart:	Die „Frankenstraße“ ist eine schmale Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr.
Straßenausbau:	Die Straße ist voll ausgebaut; die Fahrbahn ist asphaltiert, befindet sich allerdings im mäßigen Zustand, schmale Gehwege sind beidseitig vorhanden, auch diese befinden sich im mäßigen Zustand; Öffentliche Parkplätze sind in der Umgebung in mäßiger Anzahl zu finden.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Grundwassereinflüsse sind nicht bekannt.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Ver- und Entsorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz: <b>Trinkwasser:</b> Anschluss an Netz vorhanden <b>Strom:</b> Anschluss an Netz vorhanden <b>Erdgas:</b> KEIN Anschluss an Netz vorhanden <b>Telekommunikation:</b> Anschluss an Netz vorhanden <b>Kabelfernsehen:</b> KEIN Anschluss vorhanden

---

Abwasserbeseitigung:	Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus ist dreiseitig entlang der Grundstücksgrenzen errichtet und entlang der östlichen Grundstücksgrenze mit einem Wohnhaus und entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Garage angebaut.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 5 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 5.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Außer dem Zwangsversteigerungsvermerk sind keine Eintragungen vorhanden.
Bodenordnungsverfahren:	Sind keine eingeleitet.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige <b>nicht eingetragene</b> Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Kenntnisstand nicht vorhanden. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

### 5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

#### Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Für das Bewertungsgrundstück enthält das Baulastenverzeichnis nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Ahrweiler keine Eintragung.
---------------------------------------	---

---

Altlasten:	Untersuchungen im Hinblick auf das Vorliegen von Altlasten wurden nicht angestellt. Verdachtsmomente waren während des Ortstermins für die Sachverständigen visuell nicht erkennbar. In der Bewertung wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

### Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück „Frankenstraße 21“ liegt in einem Gebiet, für das kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht. Für die bauliche und sonstige Nutzung ist planungsrechtlich § 34 Baugesetzbuch (BauGB) maßgeblich. Danach hat sich ein Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dabei muss die Erschließung gesichert sein.

### Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
------------	---

### Entwicklungszustand; Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein erschlossenes und bereits seit Jahren baulich genutztes Areal. Die Bewertungsfläche wird daher ent-
--	---

sprechend ihrer tatsächlichen Nutzung (= Berücksichtigung der örtlichen Situationsmerkmale) als baureifes Land eingestuft.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind (§ 4 Abs. 4 Wertermittlungsverordnung (WertV)).

**Abgabensituation:**

Nach dem Eindruck beim Ortstermin handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine „Alt-Erschliessung“, für die nach Kenntnis alle kommunalen Abgaben abgerechnet und bezahlt sind.

Hinweis: Für eventuelle zukünftige Erweiterungen und Verbesserungen kann auch künftig erneut eine Abgabepflicht entstehen.

**Derzeitige Nutzung**

**Anmerkung:**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebaut und wird auch entsprechend genutzt.

Zudem ist eine Doppelgarage errichtet. Die Dachfläche der Garage wird als Dachterrasse genutzt und ist mit dem Balkon des Wohnhauses verbunden.

Der hintere Grundstücksbereich wird als Garten genutzt.

## 6 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDEUND AUSSENANLAGEN

### 6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 6.2 Grunddaten

Art des Gebäudes:	Zweigeschossiges Wohnhaus mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Unbekanntes Ursprungsbajahr, laut Bauunterlagen Erweiterung des Wohnhauses im Jahr 1966. Zudem Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 1981.
Modernisierung:	Es erfolgten einzelne Maßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung. Am Wertermittlungsstichtag sind weitere Maßnahmen erforderlich, um zeitgemäßes Wohnen zu erhalten.
Außenansicht:	Grob verputzt und hell gestrichen, der Sockel ist farblich abgesetzt, der Giebel und die Gauben sind mit Kunstschiefer verkleidet.

### 6.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massiv;
Umfassungswände:	Massiv, Mauerwerk;
Innenwände:	Überwiegend massiv, Mauerwerk, vereinzelt Holzständerwände;
Geschoßdecken:	Über dem Keller massiv, ansonsten Holzbalkendecken;
Treppen:	<p>Der Kellerraum ist über eine massive Außentreppe ohne Belag zu erreichen. Diese befindet sich insgesamt im mäßigen Zustand.</p> <p>Vom Erd- ins Obergeschoss führt eine massive Treppe mit Fliesenbelag und einseitigem Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf und wandseitigem Kunststoffhandlauf.</p> <p>Vom Ober- ins Dachgeschoss führt eine Treppe in offener Stahlkonstruktion mit Holzstufen, und einseitigem Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf. Es sind Stufenmatten aus Teppich angebracht.</p>
Dach:	
Dachkonstruktion- und form:	Holzkonstruktion als Satteldach, beidseitig mit je einem großen Aufbau.
Dacheindeckung:	Kunstschiefer;
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre;

### 6.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Das Kellergeschoss ist über eine Außentreppe vom Hof aus zu erreichen. Es sind ein Kellerraum und ein Raum mit Heizungsanlage und Waschmaschinenanschluss vorhanden. Zudem ein Raum mit Stahltank zur Heizölbevorratung, der durch eine Luke von der Treppe aus zugänglich ist.
-----------------	---

---

	Aufgrund des Gesamtzustandes kann der Keller nur zu untergeordneten Zwecken genutzt werden.
Erdgeschoss:	In diesem Geschoss befindet sich der Hauseingangsbereich in einen Flur, zudem ein Bad und ein Zimmer. Vom Flur aus erreicht man über eine Treppe das Obergeschoss.
Obergeschoss:	Es sind drei Zimmer, ein Bad und der Flur mit Treppe ins Erd- und Dachgeschoss vorhanden.
Dachgeschoss:	In diesem Geschoss befinden sich ein Wohnzimmer und eine Küche. Darüber befindet sich ein Spitzboden, der jedoch nicht zugänglich war. Es ist nur eine Luke vorhanden.

## 6.5 Ausbau

Hauseingangsbereich:	Der Hauseingangsbereich ist durch die Durchfahrt vom Hof aus rückseitig über eine Stufe zu erreichen.
Hauseingangstür:	Es ist eine einflügelige Haustür mit braunem Alurahmen und großem Ornamentglasausschnitt sowie Ziervergitterung vorhanden. Eine Klingel befindet sich im Eingangsbereich, ein Briefkasten ist an der Hauswand befestigt.
Zimmertüren:	Einfache Kieferntüren.
Fenster:	Es sind doppelt verglaste Fenster mit innen holzfarbigen und außen anthrazitfarbigen Kunststoffrahmen, überwiegend Baujahr 2001, eingebaut. Überwiegend sind Kunststoffrollläden vorhanden. Im Bad im Erdgeschoss sind Glasbausteine eingebaut. Im Keller sind Mäusegitterfenster.

## 6.6 Gebäudetechnik

Heizung:	Es ist eine Ölzentralheizung, Firma SBS, Baujahr 1987, installiert. In den Zimmern sind Stahlrippen- bzw. Flachheizkörper installiert. Zur Heizölbevorratung ist ein einwandiger Stahltank der Firma Öltank-Hansen, Baujahr 1968, mit einem Fassungsvermögen von 3.500 l vorhanden.
----------	---

Die Beheizung ist aufgrund des Alters und insbesondere aus energetischen Gründen modernisierungsbedürftig. Hierbei sind die Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes zu berücksichtigen!

Warmwasser:

Zentral, über die Heizung.  
Auch hierfür wird eine Modernisierung unterstellt.

Energieausweis:

Entsprechend des am Wertermittlungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen.  
Ein gültiger Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor.

Energieeffizienzklasse:

Unbekannt;

Endenergiebedarf:

Unbekannt;

Elektroinstallation:

Mittlere Ausstattung, dem Baujahr entsprechend;  
je Raum ein Lichtauslass sowie einige Steckdosen;

## 6.7 Beschreibung

Grundrissgestaltung:

Etwas eingeschränkt.  
Das Bad im Erdgeschoss verfügt nur über eine Raumhöhe von 2,06 m.  
Im Bereich der Treppe vom Erd- ins Obergeschoss ist teilweise nur eine geringe Durchgangshöhe vorhanden.

Besonnung und Belichtung:

Mäßig bis gut;

Kellergeschoss:

Bodenbelag:

Betonböden, einfach lackiert. Insgesamt im mäßigen Zustand.

Wandbekleidung:

Einfach verputzt und gestrichen. Es sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Deckenbekleidung:

Schalungsrau gestrichen.