

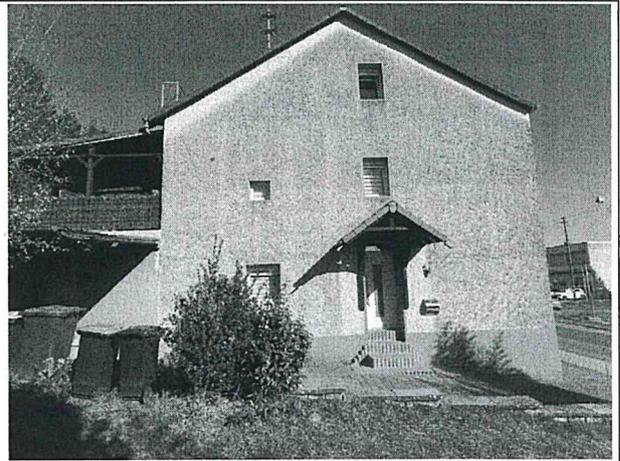
KURZGUTACHTEN / EXPOSÉ

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. §§ 194 Baugesetzbuch



Vorderansicht mit Einzelgarage im KG



Giebelansicht mit überdachtem Eingangsbereich

BAULASTEN → kein Eintrag i. S. des § 83 LBO

Eintragung aus dem Grundbuch von Haustadt, Blatt 1510, Gemarkung Haustadt, Flur 5, Flurstück(e) 232/4, 230/3

Beschreibung des Grundstücks:

Einseitig angebautes 2-geschossiges 1-Fam.-Wohnhaus in Massivbauweise, Teilunterkellerung, EG, OG, DG teilausgebaut

Wohnhaus: Baujahr um 1925, Garage im KG, Carport auf EG-Ebene ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, Gesamt-Areal: 350 + 186 m²

befestigte Freiflächen, Grünland, Außenanlagen. Es handelt sich um eine ältere Bestandsimmobilie.

Im Jahr 2020 wurde das Wohnhaus nach Angaben des Eigentümers infolge Kernsanierung und umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

Der Haupteingang zum Objekt befindet sich auf der linken Giebelseite des Gebäudes.

Im Zuge der Objektbesichtigung wurden unfertige Bauzustände festgestellt.

Über mehrere Ausbaugewerke sind im EG, OG und DG Fertigstellungsarbeiten umzusetzen.

Insoweit besteht Instandhaltungsrückstau, Renovierungs- und Sanierungsbedarf.

Zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen nach GEG sind im Hinblick auf energetische Sanierung durchzuführen.

Die baulichen Anlagen und Außenanlagen befinden sich nach Inaugenscheinnahme in einem normalen, baujahresgemäßen Unterhaltungszustand. Sonstige Aus-/Umbau-/Modernisierungs/Sanierungs/Instandsetzungsbaumaßnahmen in den Wohnbereichen sind nicht festzustellen. Die bauliche Ausnutzung ist nicht eingeschränkt

Topographische Grundstückslage: ansteigender Geländeverlauf zu den hinteren Grundstücksbereichen.

Bei der Haustadter-Tal-Str. handelt es sich um eine Ortsdurchfahrt mit lebhaftem Verkehrsaufkommen, in Stoßzeiten mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Weitere beeinträchtigte Immissionen waren nicht festzustellen.

Energieausweis ist vorhanden.

Der resultierende Verkehrswert (Marktwert)

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wird zum Wertermittlungsstichtag

23-10-2024

wie folgt aufgeteilt:

Der Verkehrswert des Grundstückes bzgl. Flur 5 Flurstück 232/4 wird zum Stichtag ermittelt mit rd.

243 000 Euro

Der Verkehrswert des Grundstückes bzgl. Flur 5, Flurstück 230/3 wird zum Stichtag ermittelt mit rd.

14 000 Euro

und als Gesamtwert aller Grundstücke mit rd.

Verkehrswert (Marktwert):

257 000 Euro