

Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

## KURZGUTACHTEN / EXPOSÉ

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. §§ 194 Baugesetzbuch



Straßenansicht (Objekt verdeckt durch stark verwilderten Bewuchs)



Straßenansicht mit Garage auf EG-Ebene

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

Eintragung aus dem Grundbuch von Güdingen → Blatt 2903  
Flur 8, Flurstück 192/3

### Beschreibung des Grundstücks:

Freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise, Baujahr 1970, KG, EG, nicht ausgebautes DG, Garage im Außenbereich auf EG-Ebene.

Es handelt sich um eine ältere Bestandsimmobilie.

Gesamt-Areal: 759 m<sup>2</sup>, Brutto-Grundfläche: rd. 430 m<sup>2</sup>, Außenanlagen, Gartenbereich

Aus-/Umbau-/Modernisierungs-/Sanierungs-/Instandsetzungsbaumaßnahmen: nicht bekannt

In den Wohnbereichen ist mit extremen Instandhaltungsrückstau zu rechnen, renovierungs- und sanierungsbedürftig. Das Objekt befindet sich nach Inaugenscheinnahme in einem sichtbar vernachlässigten Unterhaltungszustand. Die bauliche Ausnutzung ist offensichtlich deutlich eingeschränkt.

Die Bestandsfassade entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Wärmedämmung und Bauphysik.

Wärmedämmmaßnahmen nach GEG sind im Hinblick auf energetische Sanierung durchzuführen.

Im Hinterland vermutlich verwildertes Garten- und Wiesengelände mit Baumbestand und Buschwerk.

Topographische Grundstückslage: abschüssig zum hinteren Grundstücksbereich

Das Objekt befindet an einer rel. ruhigen Innenstadtstraße mit entsprechend geringem Lärmpegel.

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden keine überdurchschnittlichen Geräuschentwicklungen wahrgenommen.

Weitere beeinträchtigte Immissionen waren nicht festzustellen.

Nach Inaugenscheinnahme ist festzustellen, dass das Gebäude und die Außenanlagen einen äußerst vernachlässigten, heruntergekommenen Eindruck hinterlassen.

Der bauliche Zustand ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Energieausweis ist vermutlich nicht vorhanden.

Der Sachwert und der daraus resultierende **V e r k e h r s w e r t** (Marktwert) des Bewertungsobjekts betragen zum Stichtag 23-09-2024

rd. **197 000 Euro**

in Worten: einhundertsevenundneunzigtausend Euro