

6.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026

6.4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 7.1: Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands
- Anlage 7.2: Straßenkarte / Stadtplan
- Anlage 7.3: Auszüge aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)
- Anlage 7.4: Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)
- Anlage 7.5: Nutz- und Wohnflächenzusammenstellung
- Anlage 7.6: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7.7: Fotodokumentation

6.5 Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des jeweiligen Rechteinhabers gestattet.

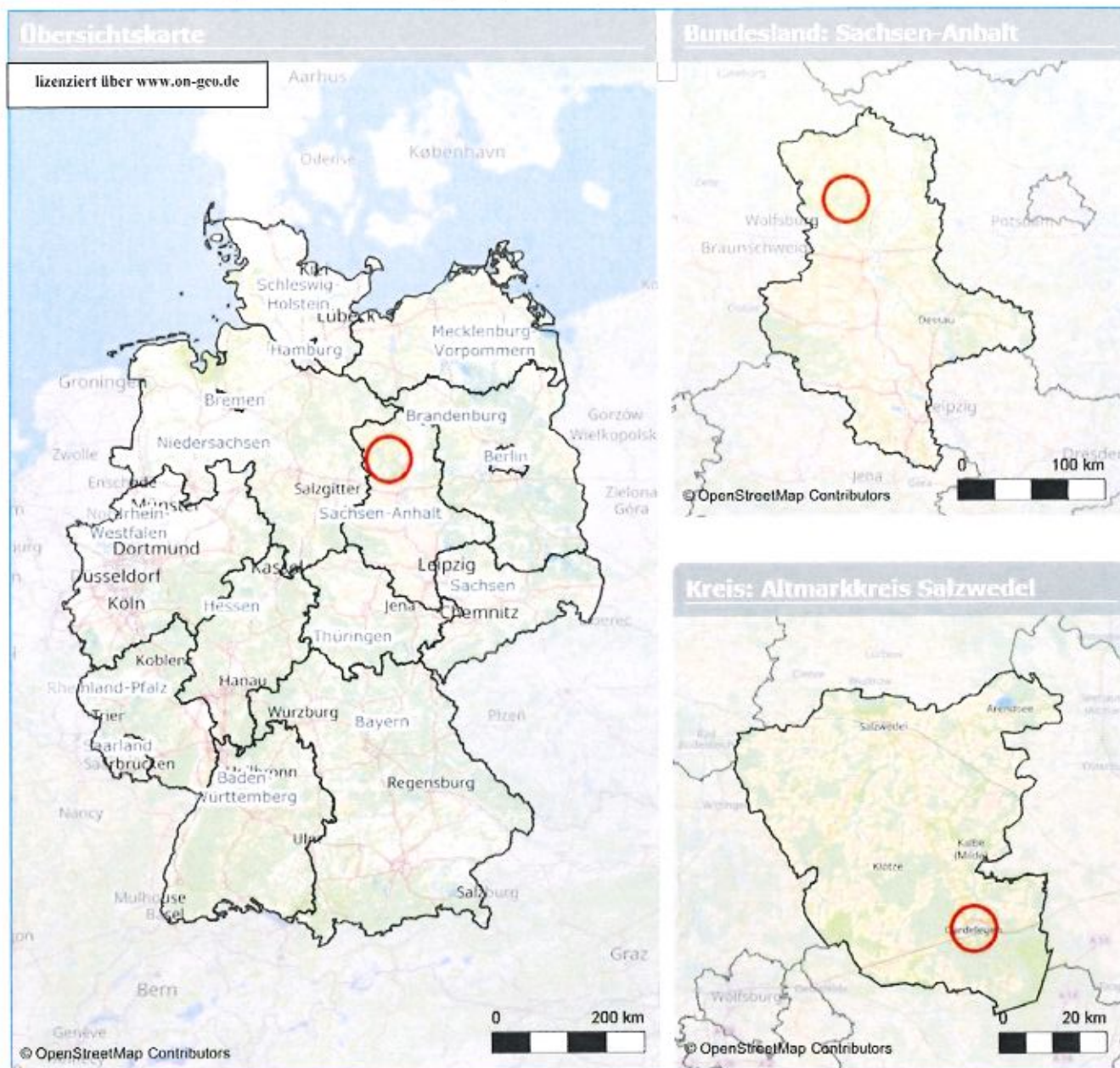
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.geoport.de oder www.sprengnetter.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Eine Internet-Veröffentlichung ist nur für nichtkommerzielle Zwecke gestattet. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

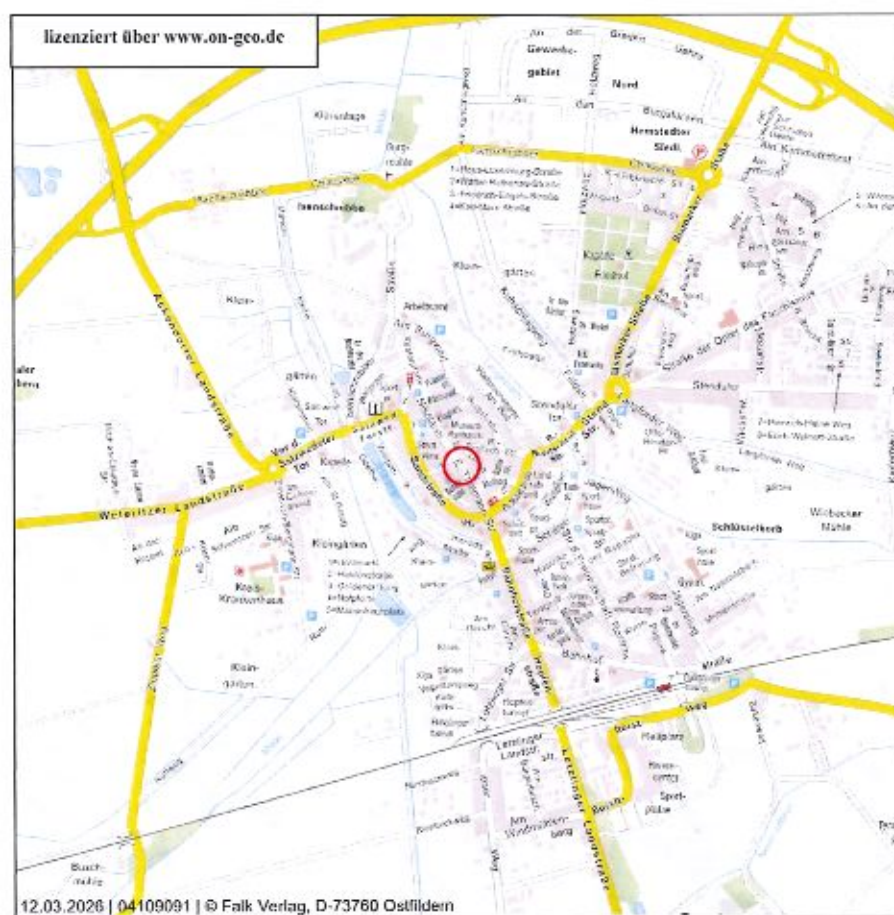
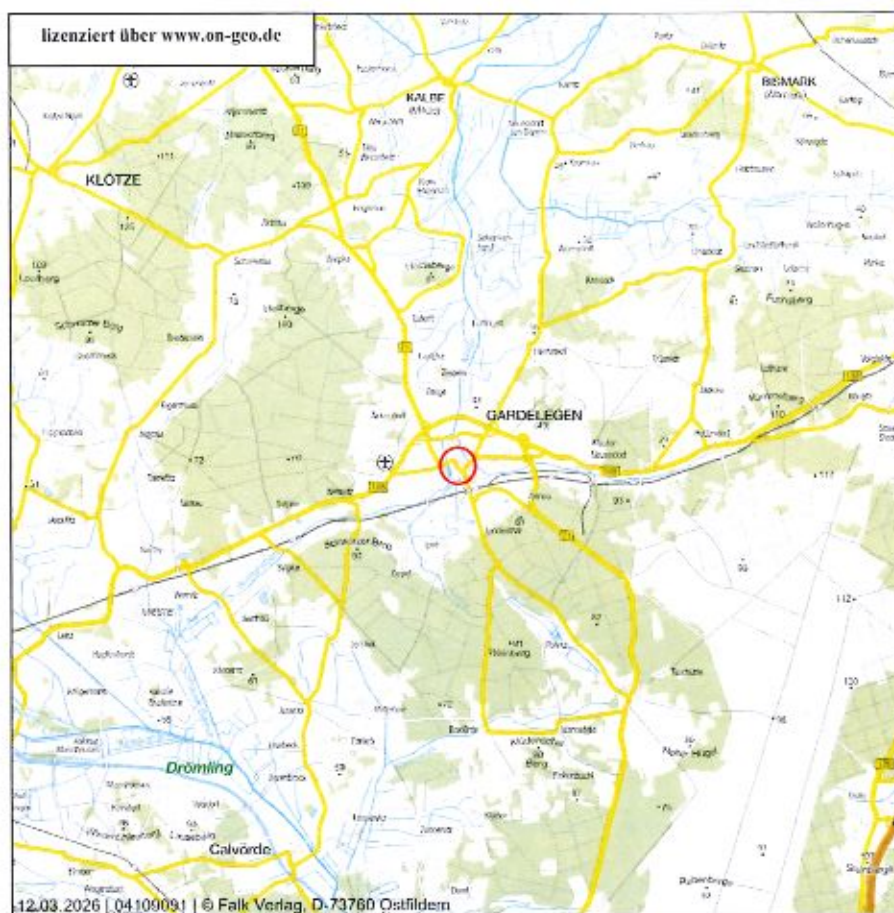
Auf den § 45 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte wird verwiesen.

7 Anlagen

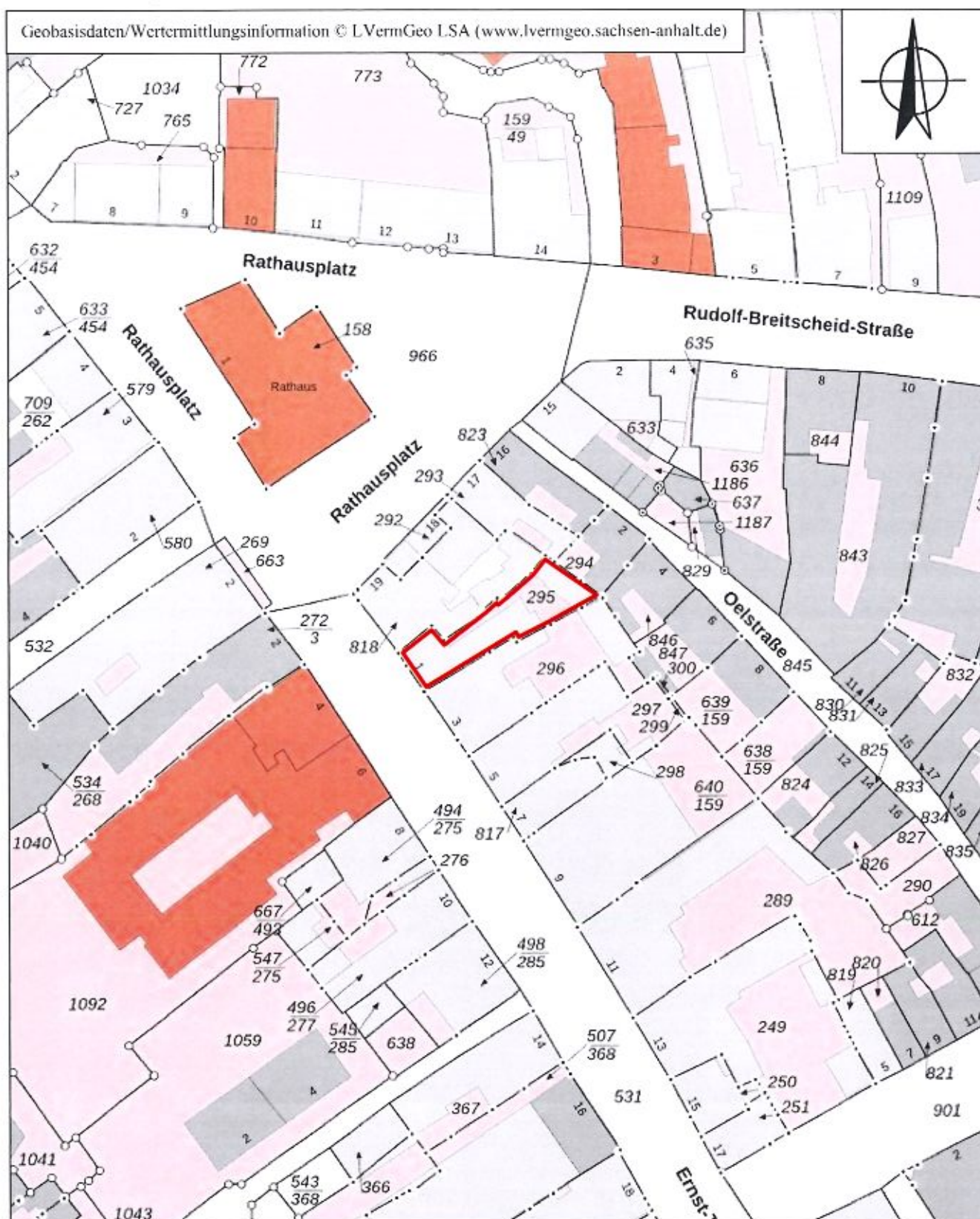
7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands



7.2 Straßenkarte / Stadtplan

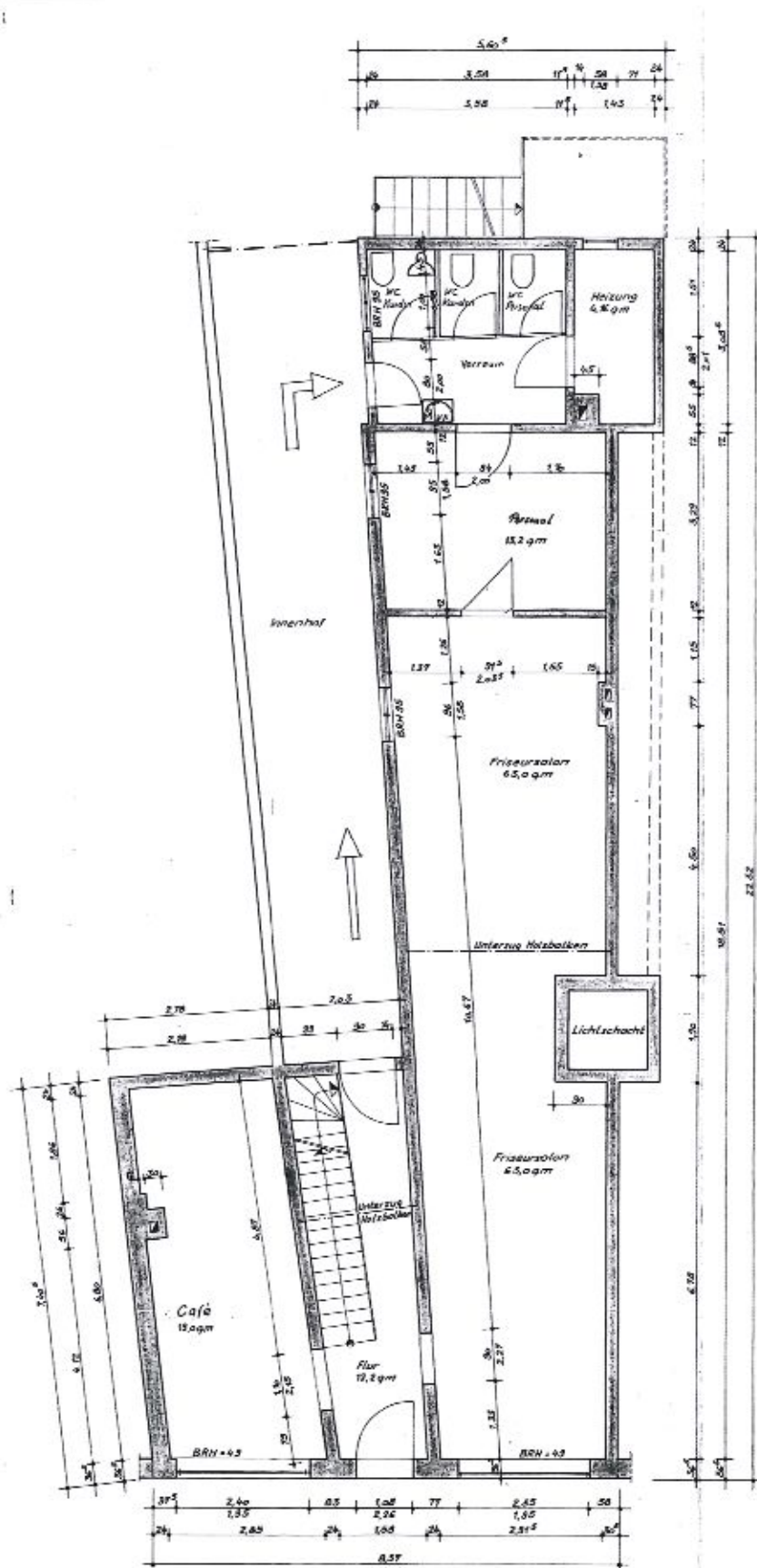


7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)



7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



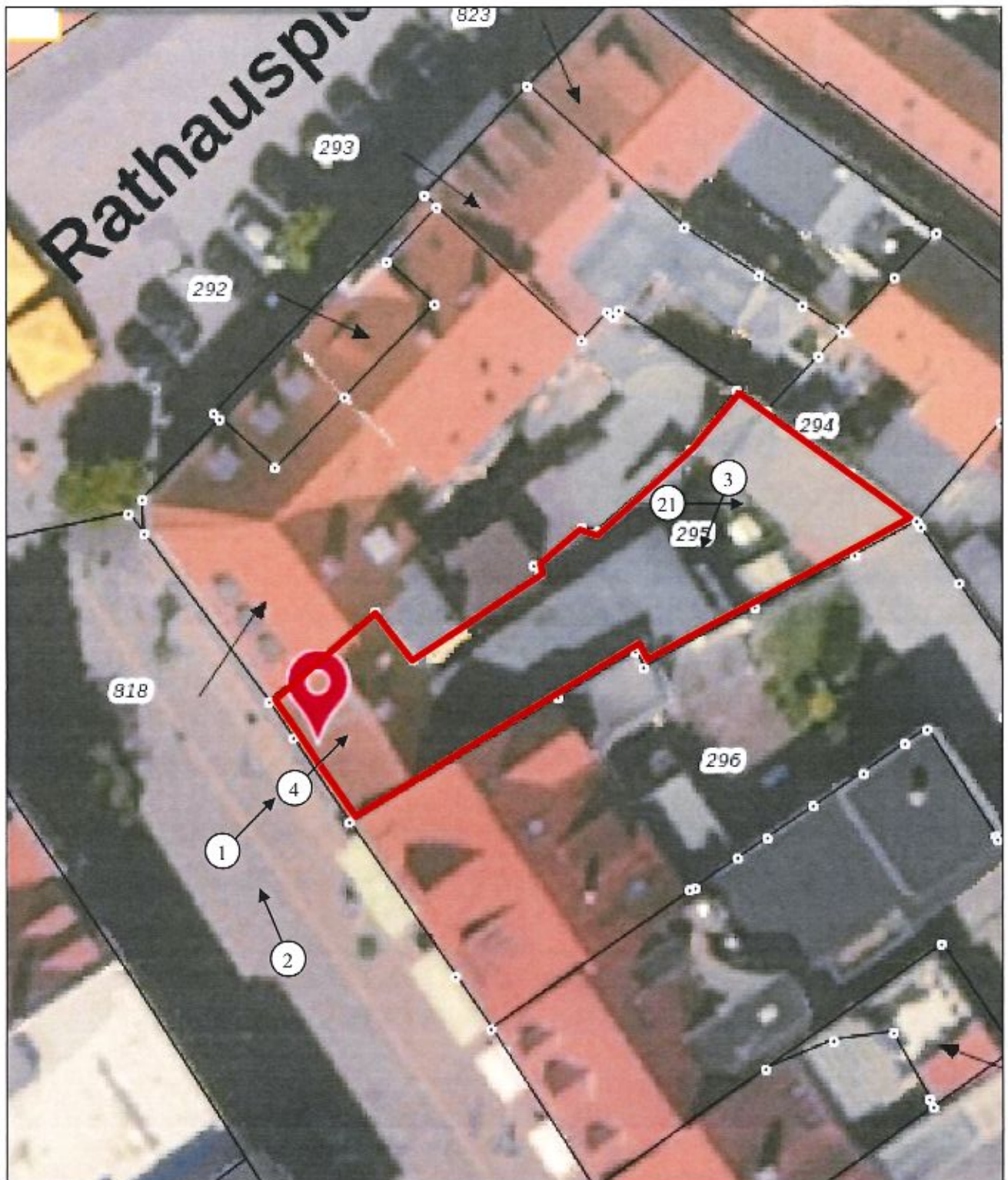
7.5 Nutz- und Wohnflächenzusammenstellung

Wohnflächenzusammenstellung

Wohn-/Nutzeinheit	Grundfläche (m²)	Faktor der Nutzwertwichtung	Gewichtete Nutz- bzw. Wohnflächen (m²)	
			Einzelraum	Nutzeinheit
Wohn- und Geschäftshaus				
Erdgeschoss - links: ehem. Behandlungsraum	19,02	1,00	19,02	98,22 m²
Erdgeschoss - rechts: ehem. Friseursalon	51,19	1,00	51,19	114,40 m²
Personalraum	12,77	1,00	12,77	
Sanitärbereich	11,00	1,00	11,00	
Heizungsraum	4,24	1,00	4,24	
Ober-/Dachgeschoss: Flur	8,56	1,00	8,56	
Zimmer (straßenseitig links)	20,56	1,00	20,56	
Zimmer (straßenseitig rechts)	16,11	1,00	16,11	
Zimmer (mit Lichtschacht)	11,31	1,00	11,31	
Küche	14,39	1,00	14,39	
Bad/WC	5,22	1,00	5,22	
Zimmer mit Flur	15,35	1,00	15,35	
Zimmer	15,67	1,00	15,67	
Zimmer im Dachgeschoss	14,46	0,50 ¹	7,23	
Wohn-/Nutzeinheit insg.:				212,62 m²

¹ Die lichte Höhe im Dachgeschoss beträgt lediglich 1,98 m, so dass die Fläche nur zu 50 % angesetzt wird.

7.6 Fotoübersichtsplan



7.7 Fotodokumentation



2

Blick in die Straße mit Bewertungsobjekt rechts im Bild



3

Rückansicht des Wohn- und Geschäftshauses bzw. des Anbaus



Hausingangsbereich

4



Gebäuedurchgang mit Geschosstreppe

5



Behandlungszimmer links

6



chem. Friseursalon rechts

7



Personalraum

8



Sanitärbereich

9



Heizungsanlage



Warmwasserspeicher



Zimmer links im Obergeschoss



Zimmer rechts im Obergeschoss



Zimmer mit Lichtschacht



Küche



Bad/WC

16



hinteres Zimmer

17



Zimmer im Dachgeschoss

18



Dachboden

19



Kellerraum

20



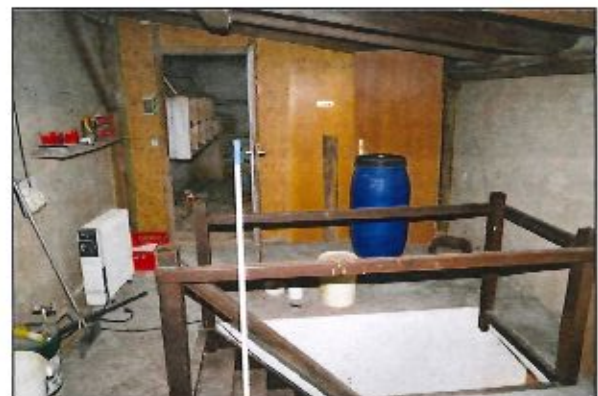
Hofansicht des Nebengebäudes

21



Blick in das Erdgeschoss des Nebengebäudes

22



Blick in das Obergeschoss des Nebengebäudes

23