



Exposee

über das mit einem Einfamilienhaus inkl. Nebengelassen bebaute/n Grundstück in

06343 Stadt Mansfeld – OT Piskaborn, Dorfstraße 3

Geschäftsnummer 52 K 57/23

- Objektart: Einfamilienhaus
- Nebengelass(e): Scheune/Lager
- Grundstücksdaten: Gemarkung: Piskaborn
Flur(e): 5
Flurstück(e): 4
Grundstücksgröße: 1.048 m²
- Baujahr: Um das Jahr 1900 (unterstellt)
- Modernisierung: Teils bis zum Jahr 1995
- Wohnfläche rd.: 118 m²
- Hausanschlüsse: Strom-, Trink-, Abwasser- und Telefonnetz (unterstellt)
- Hinweis(e): Es bestehen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, u. a. bzgl.:
 - Instandsetzungs- und Modernisierungskosten

■ Verkehrswert rd. 27.000,00 Euro

3.5 Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung)

Vorbemerkung

Grundlagen für die Beschreibung bilden die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeobachtung, sowie die Angaben des Vertreters des Schuldners/Eigentümers zum Ortstermin sowie die bauarchivarische Dokumentation.

Die nachfolgende Beschreibung gibt die wesentlichen Merkmale wieder, die für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei wird der offensichtliche und vorherrschende Bestand, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht einsehbare Grundstücksbereiche beruhen auf Annahmen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft. Im Gutachten wird diese, wenn nicht anders beschrieben, unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar, waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäudebeschreibung

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein teilunterkellertes Einfamilienhaus mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus wurde mutmaßlich um das Jahr 1900 errichtet.

Bauweise

Soweit erkennbar, sind die bauliche Anlage in Fachwerk- und Massivbauweise errichtet worden. Die Fassade ist überwiegend als Fachwerkfassade ausgebildet, wobei zumindest Teile derselben als Verblendung hergestellt worden sind. Das Dach des Wohnhauses ist in Holzbauweise - als Satteldach - und im Bereich des Windfangs - als Pultdach - hergestellt. Als Dacheindeckung wurden überwiegend Ziegelschindeln und tlw. Bitumenschindeln (Windfang) verwendet. Die Dachentwässerung erfolgt über Blechrinnen bzw. -rohre.

Die Haustür besteht aus Aluminium mit Lichtausschnitt. Es wurden Kunststofffenster mit Isolier- bzw. Wärmeschutzverglasung verbaut. Rollläden sind nicht vorhanden.

Innenausbau

Im Bereich des Innenausbau wurde die Modernisierung begonnen, welche jedoch bereits verschlissen ist. Die Wände und Decke sind mit Tapeten, teilweise mit Anstrich(en), Putz oder Paneelen versehen. Die Deckenkonstruktionen wurden – soweit nachvollziehbar – als Massiv- (über dem Kellergeschoss) und Holzbalkendecken (über dem Erd- und Obergeschoss) ausgeführt. Das Bad im Ober-

geschoss ist raumhoch gefliest. Die Fußböden sind mit Parkett, PVC-Belägen, Dielung oder Fliesen ausgestattet, die Innentüren sind – soweit erkennbar – Holzwerkstoffen – teilweise mit Lichtausschnitten.

Die Geschosstreppe vom Keller- zum Erdgeschoss ist in einer massiven Konstruktion ohne Handlauf errichtet; die vom Erd- zum Obergeschoss in einer Holzkonstruktion mit einseitigem Handlauf und die Treppe vom Ober- zum Dachgeschoss in einer Holzkonstruktion ohne Handlauf.

Installationen

Die Wärmeerzeugung erfolgt – soweit erkennbar – ausschließlich mittels eines Ölofens im Erdgeschoss Raum 1.

Die Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen entsprechen – soweit einsehbar – im Wesentlichen den allgemeinen technischen und wirtschaftlichen Anforderungen an die unterstellte Nutzung als Wohnhaus.

Das Bad im Obergeschoss ist mit einem Waschtisch, einer Whirlwanne, einer Dusche und einer Toilette ausgestattet.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis zugrunde.

Besondere Bauteile

Es sind – soweit einsehbar – folgende besonderen Bauteile am Wohnhaus vorhanden.

- Eingangspodest mit Stufenanlage

Besondere Einrichtungen

Es sind – soweit einsehbar – keine besonderen Einrichtungen am Wohnhaus vorhanden.

3.6 Nebengelass(e)

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zwei Nebengelasse.

Das Nebengelass 1 befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich, wurde als Scheune/Stallung sowie Lager genutzt und wurde in überwiegend in Massivbauweise errichtet. Die Dachkonstruktion ist in Holzbauweise – überwiegend als Satteldach mit Betondachsteindeckung versehen; die Dachentwässerung – soweit vorhanden – besteht aus Blechrinnen- und -rohren. Die Türen und Tore sind aus Holzwerkstoffen hergestellt. Als Fenster wurden einfache Metall- oder Holzfenster verbaut. An das Nebengelass 1 schließt östlich eine Überdachung an.

Das Nebengelass 2 ist in eingeschossiger, massiver Bauweise mit flachgeneigtem Pultdach errichtet. Die Dachkonstruktion wurde in Holzbauweise mit Betondachsteinen errichtet und kann als Lager genutzt werden. Eine Dachentwässerung ist nicht vorhanden. Die Eingangstür besteht als Holztür; als Fenster sind einfache Holzfenster verbaut. Südlich schließt eine eingefriedete Überdachung an.

3.7 Außenanlagen

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich – soweit einsehbar – folgende Außenanlagen:

- Teilweise Grundstücksbezogene Einfriedung mit Tor- und Türanlage
- Überdachter Freisitz (Terrasse)
- Befestigte Flächen
- Grünanlagen mit Bewuchs
- Stützwände
- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz

3.8 Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

Zum Ortstermin waren augenscheinlich folgende Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten erkennbar, welche nicht unter die übliche Instandhaltungskostenpauschale fallen:

Wohnhaus

- Schäden der Dachkonstruktion und -eindeckung (Fehlstellen)
- Durchfeuchtungen im Kellergeschoss
- Überalterung des Innenausbau
- Überalterung des Eingangspodestes mit Stufenanlage
- Putzabplatzungen im Sockelbereich

Nebengelass 1

- Teilweise Überalterung der Dachkonstruktion
- Überalterung der Dacheindeckung (erhebliche Fehlstellen)
- Überalterung der öst- und nördlichen Fassade (erhebliche Fehlstellen)
- Überalterung der Fenster und Türen
- Überalterung des Innenausbau

Aufgrund des baulichen Zustands wird ein Teilrückbau erforderlich. Die Standsicherheit im nördlichen Bereich des Nebengelasses 1 ist nicht mehr vollständig gegeben.

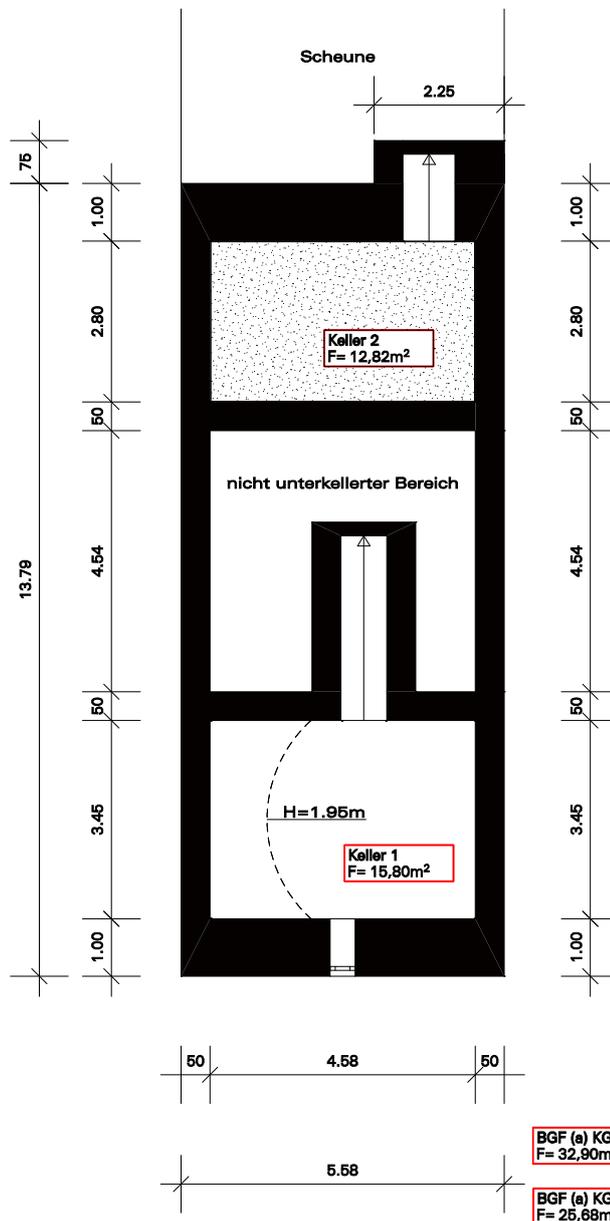
Nebengelass 2

- Abplatzungen Fassade
- Überalterung der Fenster und Türen
- Überalterung der Überdachung

Außenanlagen

- Wildwuchs
- Überalterung von Stützwandverkleidungen

Diese Sachverhalte werden unter Pkt. 6.4 und 7.5 berücksichtigt.



 nicht besichtigte Bereich

Systemgrundriss

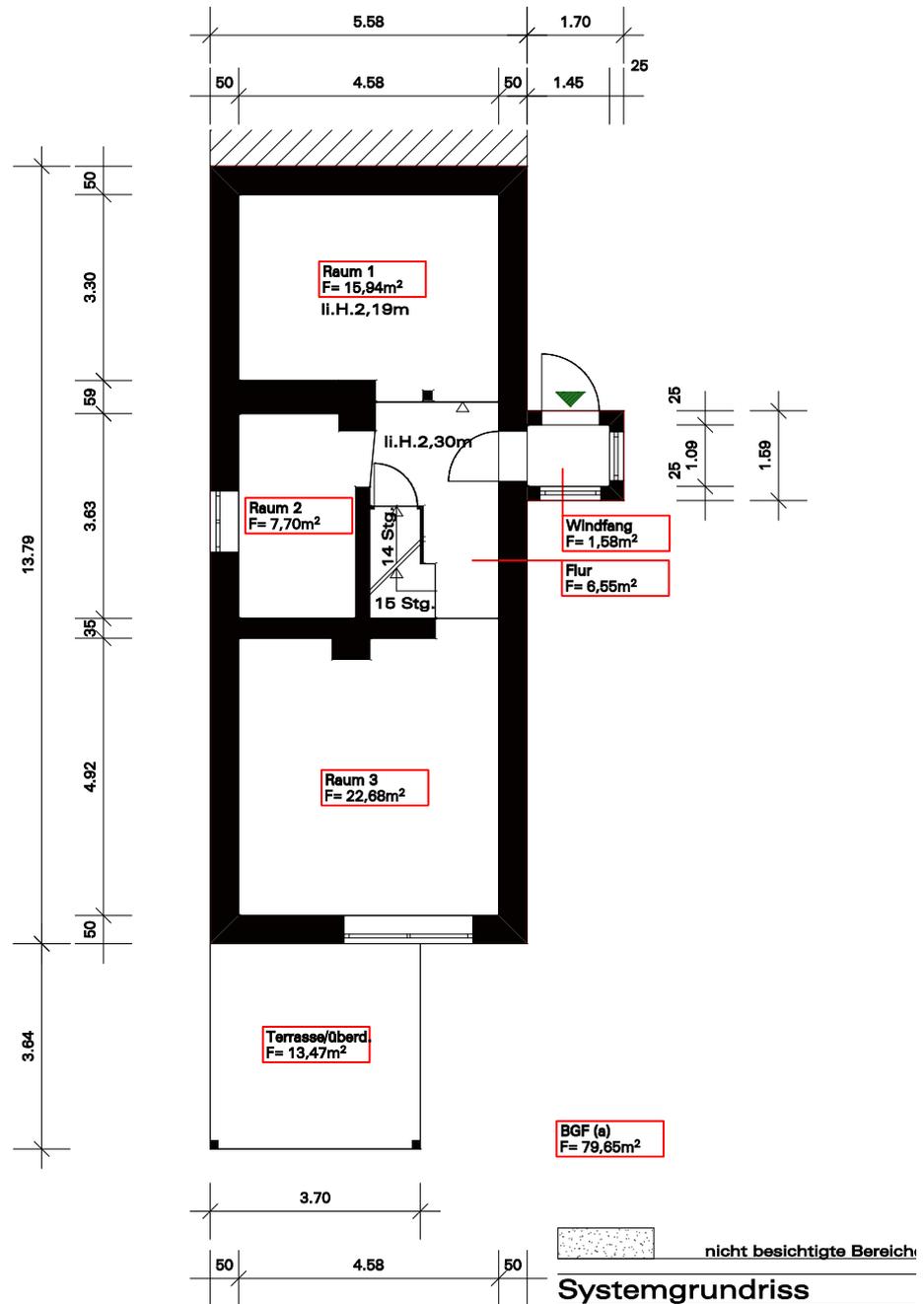
Kellergeschoss



Dorfstr.3 06343 Mansfeld OT Piskaborn

25.03.24 / RA

162-24-12



Systemgrundriss

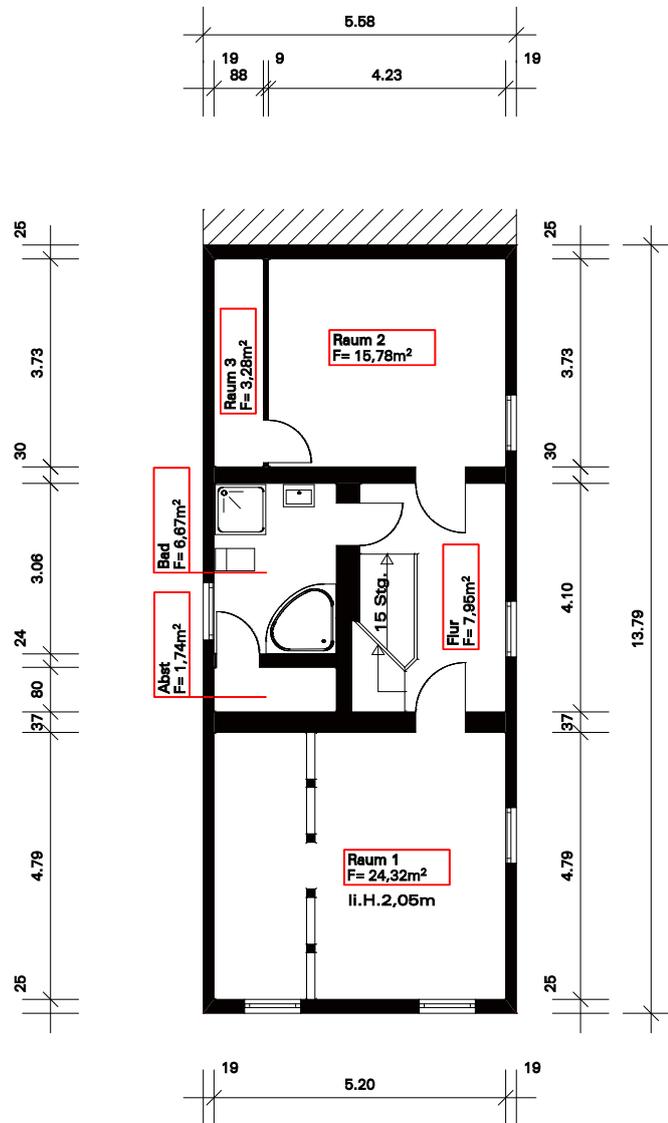
Erdgeschoss

0 50 100 150 200 250 cm



Dorfstr.3 06343 Mansfeld OT Piskaborn

25.03.24 / RA 162-24-12



BGF (a) OG
F= 76,95m²

BGF (a) DG
F= 76,95m²

 nicht besichtigte Bereiche

Systemgrundriss

Obergeschoss

0 50 100 150 200 250 cm 

Dorfstr. 3 06343 Mansfeld OT Piskaborn

25.03.24 / RA 162-24-122