

Immobilienbewertung

Gebäudebeschreibung

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Vertikal gliedert sich dieses in eine Teilunterkellerung sowie ein zu Wohnzwecken ausgebauten Erd- und Dachgeschoss. Das Wohnhaus wurde mutmaßlich um das Jahr 1935 errichtet, im Jahr 1963 um einen Dachaufbau erweitert und nach 1991 mit einer Flüssiggasheizungsanlage teilweise modernisiert.

Bauweise (siehe Anlage 5)

Die aufgehenden Außenwände sind in Massivbauweise errichtet worden. Die Fassade des Erd- und Dachgeschosses ist mit – mutmaßlich – Faserzementplatten inkl. Wärmedämmung auf einer Holzkonstruktion versehen.

Das Dach des Wohnhauses ist als Satteldach in Holzbauweise hergestellt. Zudem besteht eine Gaube auf der östlichen Dachfläche. Die Dacheindeckung wurde mit Betondachsteinen sowie Bitumenschindeln realisiert. Die Dachentwässerung erfolgt überwiegend über Metallrinnen bzw. -rohre. Die Hauseingangstür auf der Westseite des Gebäudes besteht als Kunststofftür mit Lichtausschnitten. Es wurden Kunststofffenster mit Isolier- bzw. Wärmeschutzverglasung verbaut; Rollläden sind überwiegend vorhanden.

Innenausbau

Die Wände sind – soweit einsehbar – verputzt, mit Anstrich und/oder Tapeten sowie einer Holzverkleidung versehen; im Bad teilweise raumhoch gefliest, im Kellergeschoss unverputzt. Zudem ist in der Küche im Erdgeschoss ein Fliesenspiegel vorhanden.

Die Decken sind dem Kellergeschoss als Kappengewölbedecke und die über dem Erd- und Dachgeschoss als Holzbalkendecken ausgebildet sowie mit Putz und/oder Tapeten oder PVC-Platten bekleidet. Die Fußböden wurden mit PVC-Belägen auf Dielen oder Fliesen ausgestattet, die im Kellergeschoss sind unbefestigt. Die Innentüren bestehen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen, teilweise mit Lichtausschnitten; im Dachgeschoss sind zudem Falttüren vorhanden. Die Geschosstreppe vom Keller- zum Erdgeschoss ist als Massivtreppe und die vom Erd- ins Dachgeschoss als Holzkonstruktion mit PVC-Belag ausgeführt. Der Spitzboden wurde nicht eingesehen.

Installationen

Die Wärmeerzeugung erfolgt auf Basis einer Gastherme (Baujahr um 1991). Die Wärmeübertragung an die Innenräume wird mittels Plattenheizkörpern inkl. Thermostatventilen realisiert.

Das Bad im Erdgeschoss ist mit einem Waschtisch, einem WC, einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet.

Immobilienbewertung

Die Wasser- sowie Abwasser- und Elektroinstallationen entsprechen augenscheinlich den technischen und wirtschaftlichen Anforderungen an die unterstellte Nutzung.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis²⁴ zugrunde.

3.6 Nebengelass(e) (vgl. Anlage 3)

Auf dem Bewertungsobjekt bestehen – soweit einsehbar und/oder bekannt – folgende Nebengelasse:

- Nebengelass 1 – Garage
- Nebengelass 2 – Schuppen/Lager

Das Nebengelass 1 schließt nördlich unmittelbar an das Einfamilienhaus an. Es wurde in Massivbauweise errichtet, die Fassade verputzt und teilweise mit Faserzementplatten versehen. Den vertikalen Abschluss bildet ein Flachdach in einer Holzkonstruktion, belegt mutmaßlich mit Bitumendachbahnen. An der östlichen Gebäudeseite befindet sich ein zweiflügeliges Holztor. Der Zugang erfolgt über eine einfache Holztür mit Lichtausschnitten. Belichtungsflächen sind nicht vorhanden.

Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich das Nebengelass 2. Dieses wurde in Massivbauweise errichtet; die Fassade verputzt. Den vertikalen Abschluss bildet ein Pultdach in einer Holzkonstruktion, belegt mit Betondachsteine. Als Zugangstüren – bzw. -öffnungen sind Holzbrettertüren vorhanden. Es sind einfache Holzfenster verbaut.

3.7 Besondere Bauteile

Auf dem Bewertungsobjekt bestehen – soweit einsehbar und/oder bekannt – folgende besonderen Bauteile:

Einfamilienhaus

- Eingangsüberdachung (westliche Gebäudeseite)
- Gaube (östliche Dachfläche)
- Kellerlichtschacht

3.8 Besondere Einrichtungen

Es sind – soweit erkennbar – keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

3.9 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Auf dem Bewertungsobjekt bestehen – soweit einsehbar und/oder bekannt – folgende baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

- Befestigte Hoffläche
- Grundstücksbegrenzungsmauer inkl. Tür

²⁴ §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) – in diesem Zusammenhang sind auch Energieausweise nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) gemeint

Immobilienbewertung

- Bepflanzungen

3.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich – soweit einsehbar und/oder bekannt – folgende wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, welche erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen abweichen:

- Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

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

Einfamilienhaus

Notwendige Modernisierungen

- Teilweise verschlissener, zum Teil überalterter Innenausbau (inkl. Innentüren)
- Überalterung des Wärmeerzeugers, teils verschlissene Heizkörper

Nebengelasse

Notwendige Instandsetzungen

- Risse in der Fassade des Nebengelasses 2
- Durchfeuchtungen an der Fassade des Nebengelasses 1

Außenanlagen

Notwendige Instandsetzungen

- Überalterung der Grundstücksbegrenzungsmauer (Durchfeuchtungen, Risse, Abplatzungen)
- Teilweise Überalterung der befestigten Hoffläche

Die o. g. Sachverhalte werden unter Pkt. 6.4 und 7.5 berücksichtigt.

3.11 Objektbeschreibung BWO 2

Vorbemerkung

Grundlagen für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Bauarchivarische Unterlagen liegen der Bewertung nicht zugrunde.

Beschreibung des Bewertungsobjektes

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich – soweit einsehbar – keine bauliche Anlage. Das Bewertungsobjekt wird augenscheinlich als Teil einer zusammenhängend als Ackerland genutzten Fläche bewirtschaftet.

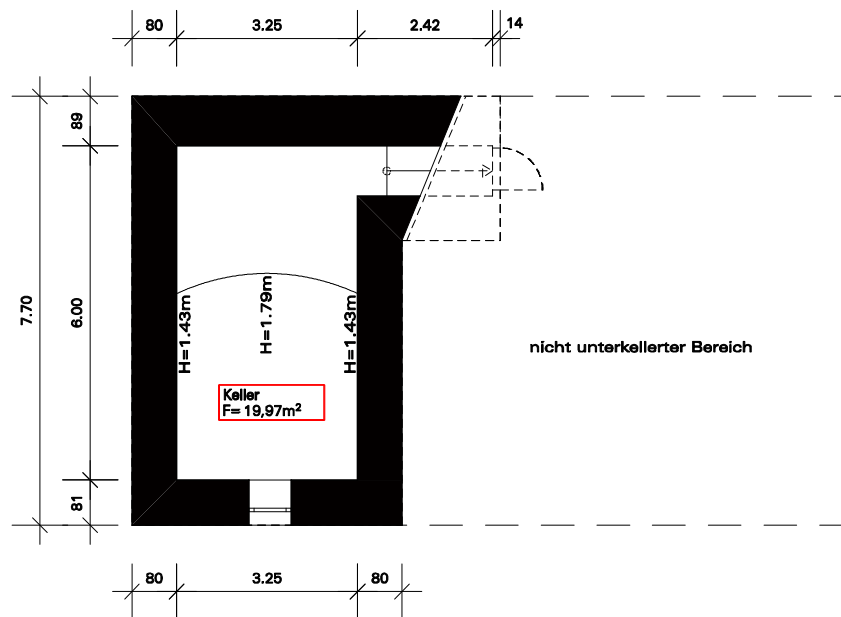
Immobilienbewertung

Außenanlagen

Auf dem Bewertungsobjekt bestehen – soweit erkennbar – keine Außenanlagen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind keine wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale gegeben, welche erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen abweichen.



BGF (a)
F= 41,91m²

nicht besichtigte Bereiche

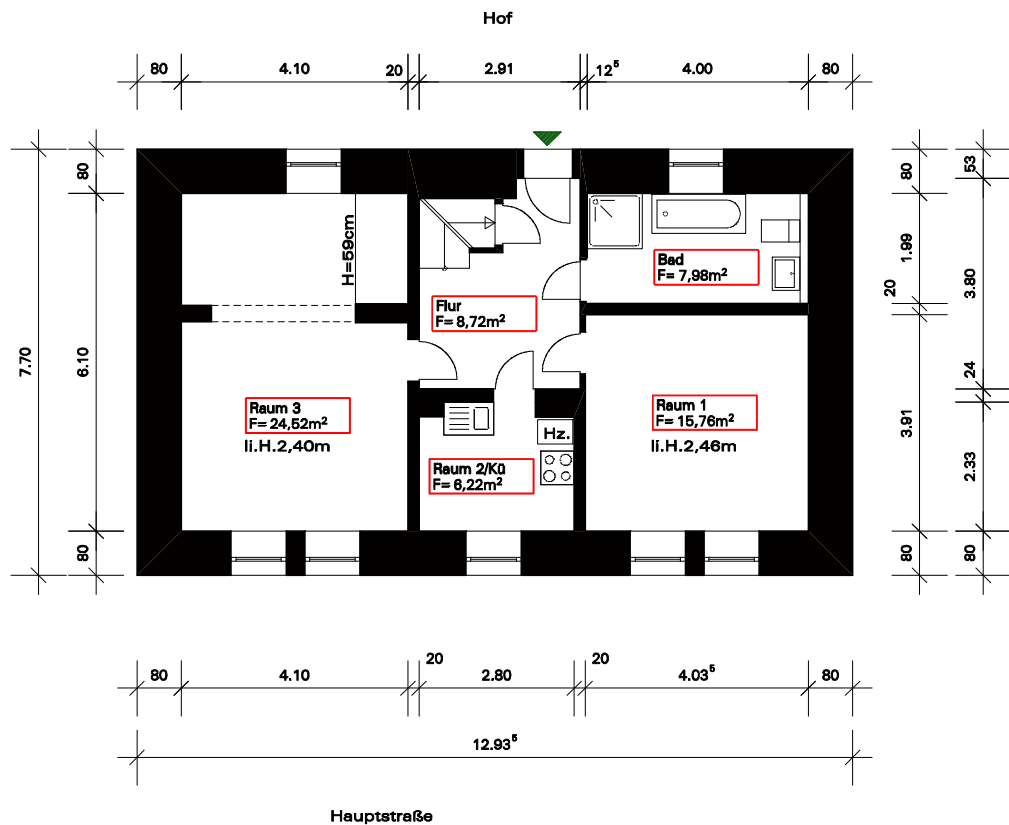
Systemgrundriss

Kellergeschoss

0 50 100 150 200 250 cm

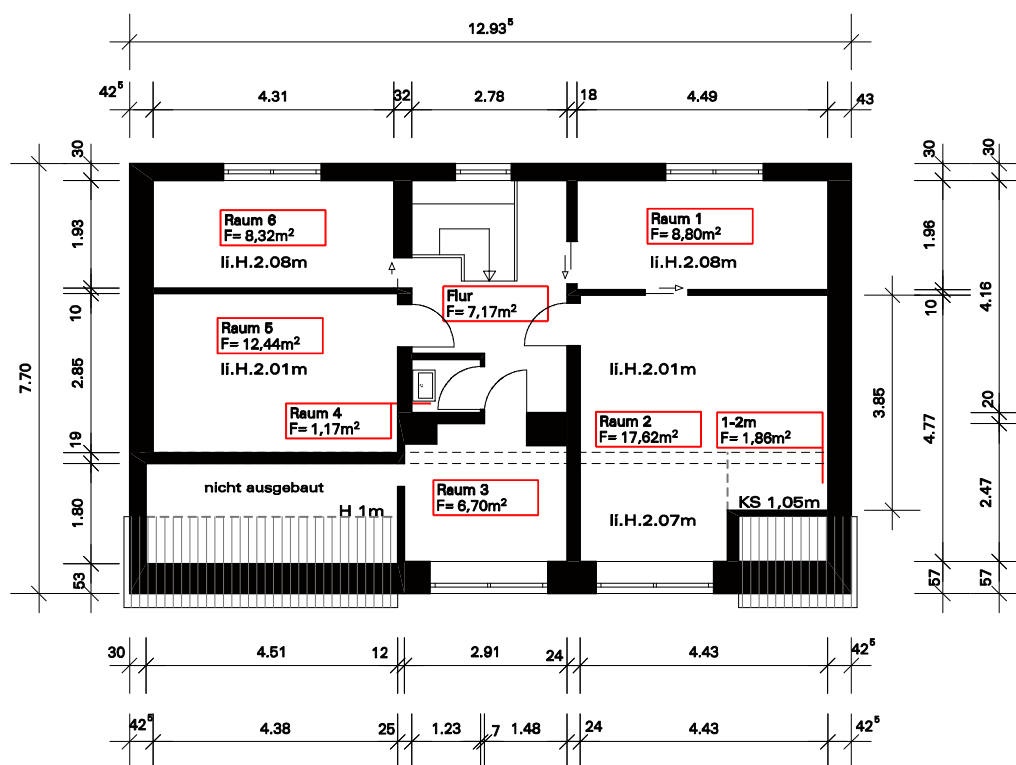
Hauptstraße 48 06313 Wimmelburg

28.03.2025/RA 162-25-143



BGF (a)
F= 99,64m²

nicht besichtigte Bereiche
Systemgrundriss
Erdgeschoss
0 50 100 200 300 cm
Hauptstraße 48 06313 Wimmelburg
26.03.2025/RA 162-25-143



BGF (a)
F= 99,64m²

nicht besichtigte Bereiche

Systemgrundriss

Dachgeschoss

0 50 100 150 200 250 cm

Hauptstraße 48 06313 Wimmelburg
28.03.2025/RA 162-25-143