

**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!**

# *Exposé zum Zwangsversteigerungsverfahren*

*Dieses Exposé zur Veröffentlichung im Internet enthält eine auszugsweise und zusammenfassende Darstellung der wesentlichen Daten des Gutachtens, welches beim zuständigen Versteigerungsgericht eingesehen werden kann.*

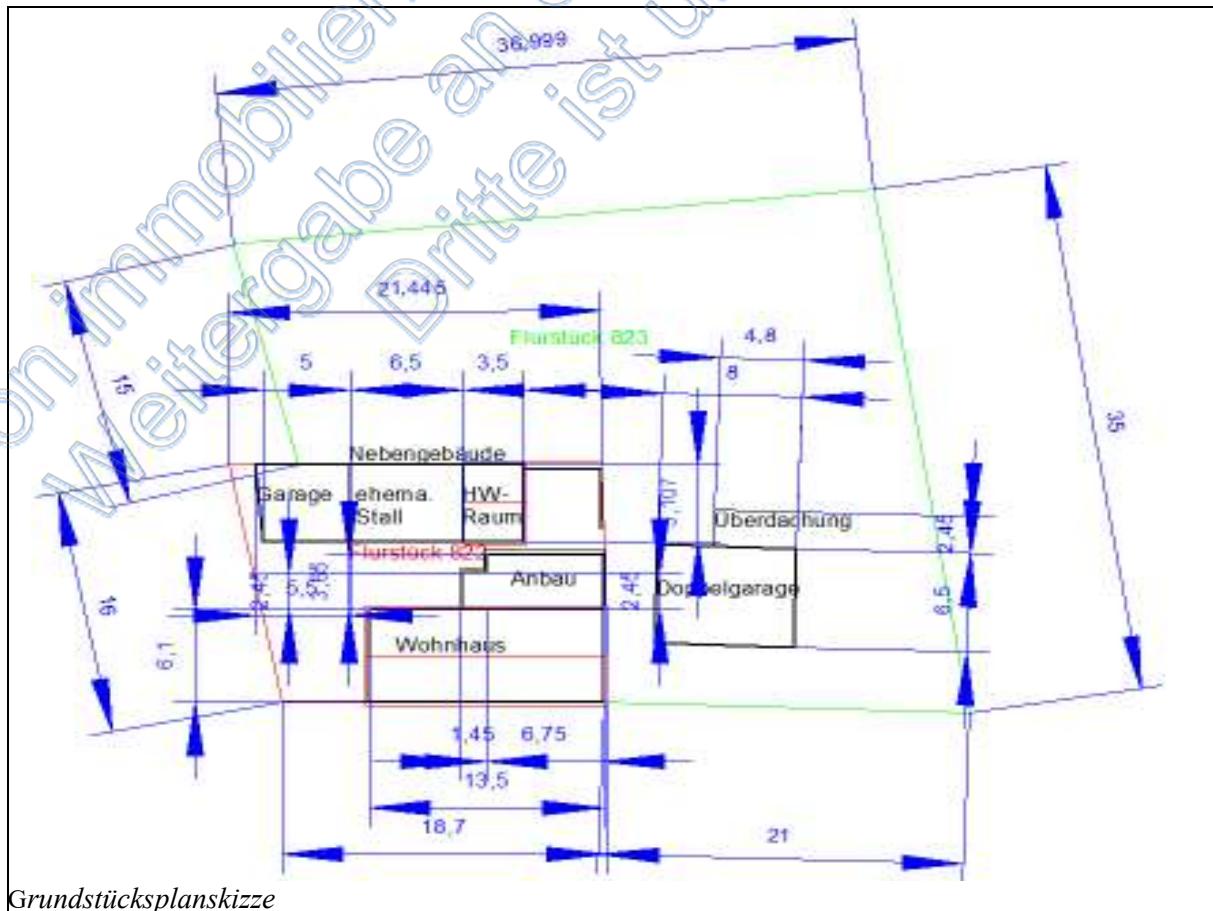
<u>Amtsgericht:</u>	<b>Halle (Saale)</b>
<u>Aktenzeichen:</u>	<b>553 K 31/24</b>
<u>Wertermittlungsstichtag/</u>	
<u>Qualitätsstichtag:</u>	<b>10. Juli 2025</b>
<u>Bewertungsobjekt:</u>	<b>Straße der Freundschaft 2 in 06117 Teutschenthal, OT Steuden</b>

<b>Verkehrswerte</b>	<b>Flurstück 822</b>	<b>52.000,00 €</b> (Zweiundfünfzigtausend Euro)
	<b>Flurstück 823</b>	<b>33.000,00 €</b> (Dreiunddreißigtausend Euro)



Straßenansicht Flurstück 822 aus östlicher Richtung von der Straße der Freundschaft, Flurstück 823 rechts anschließend.

*Grundstücksansicht Flurstück 823 aus nordwestlicher Richtung mit dem Doppelgarage links und Pavillon mittig.*



<b><u>Nutzfläche:</u></b>	<b>Wohnhaus</b>	<b>Keller</b>	<b>ca. 15,00 m<sup>2</sup></b>		
		<b>Erdgeschoss</b>	<b>ca. 80,15 m<sup>2</sup></b>		
		<b>Dachgeschoss</b>	<b>ca. 38,75 m<sup>2</sup></b>		
	<b>Nebengebäude</b>	<b>Garagenanbau</b>	<b>ca. 18,70 m<sup>2</sup></b>		
<b><u>Objektstatus :</u></b>		<b>leerstehend</b>			
<b><u>Baujahr der Gebäude:</u></b>	<b>Wohnhaus</b>	<b>ca. 1890, Anbau ca. 1975</b>			
	<b>Nebengebäude</b>	<b>ca. 1930, Umbau Garage 1960</b>			
	<b>Wirtschaftsgebäude</b>	<b>ca. 1950</b>			
<b><u>Grundstücksfläche gesamt</u></b>	<b>Flurstück 822 280 m<sup>2</sup></b>				
	<b>Flurstück 823 931 m<sup>2</sup></b>				
<b>Bodenrichtwert:</b>	<b>25,00 €/ m<sup>2</sup></b>				
<b>Bodenwert (absolut):</b>	<b>Flurstück 822 7.000,00 €</b>				
	<b>Flurstück 823 23.275,00 €</b>				
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert :</b>	<b>Flurstück 822 64.859,00 €</b>				
	<b>Flurstück 823 34.019,89 €</b>				
<b>Wertminderung :</b> <i>(Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale)</i>	<b>Flurstück 822 13.200,00 €</b>				
<b>Sicherheitszuschlag aufgrund Bewertung von außen:</b>	<b>Flurstück 823 900,00 €</b>				
<b>Verkehrswert:</b>	<b>0 %</b>				
	<b>Flurstück 822 52.000,00 €</b>				
	<b>Flurstück 823 33.000,00 €</b>				

#### **Wertrelevante Merkmale**

<b>Bundesland:</b>	<b>Sachsen- Anhalt</b>		
<b>Landkreis:</b>	<b>Saalekreis, Kreisstadt Merseburg</b>		
<b>räumliche Lage der Stadt:</b>	<b>im Süden Sachsen- Anhalts</b>		
<b>Ortsbezeichnung, Größe, Einwohnerzahl:</b>	<b>Gemeinde Teutschenthal; 90,63 km<sup>2</sup>; ca. 13.038 Einwohner (Stand 31.12.2024) mit 7 Ortsteilen und dazugehörigen Ortschaften</b>		
<b>Verwaltung:</b>	<b>Gemeindeverwaltung Teutschenthal Am Busch 19 in 06197 Teutschenthal</b>		
<b>nahe gelegene Zentren:</b>	<b>Kreisstadt Merseburg</b>	<b>ca. 29 km</b>	
	<b>Stadt Halle (Saale)</b>	<b>ca. 16 km</b>	
	<b>Stadt Leipzig</b>	<b>ca. 61 km</b>	
	<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b>	<b>ca. 115 km</b>	
<b>Verkehrsanbindung:</b>	<b>Anbindung über die Landesstraßen 164, 173 und 174 an die nördlich verlaufende Bundesstraße 80;</b>		
	<b>Anbindung über die L 164 und 173 an die östlich verlaufende Bundesautobahn A 143 in ca. 10 km Entfernung (Anschluss Schafstädt, Querfurt);</b>		
	<b>Anbindung über die L 164 und 177 an die südlich verlaufende Bundesautobahn A 38 in ca. 15 km Entfernung (Anschluss</b>		

	<p><i>Schafstädt, Querfurt); Bahnhof Teutschenthal in ca. 5 km; Flughafen Halle / Leipzig in ca. 45 Kilometer Entfernung</i></p>
<i>Infrastruktur und Wirtschaft:</i>	<p><i>Einkaufsmöglichkeiten für die Versorgung mit den Waren des täglichen Bedarfs sind in der Gemeinde und in den Randbereichen (Großmärkte in Teutschenthal Ost) ausreichend vorhanden. Klein- und mittelständische Unternehmen, sowie Einzelhändler sind im Gemeindegebiet angesiedelt.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>- infrastrukturelle Angebote auf kleinstädtischem Niveau sind in Teutschenthal vorhanden</i><ul style="list-style-type: none"><li><i>• niedergelassene Ärzte und Apotheken</i></li><li><i>• Senioren- und Pflegeheim</i></li><li><i>• Bank/ Sparkasse u.a.</i></li></ul></li></ul>
<i>Bildung, Kultur, Sehenswürdigkeiten und Freizeitangebot :</i>	<ul style="list-style-type: none"><li><i>- Kindertagesstätte und Hort in Teutschenthal</i></li><li><i>- Grund- und Sekundarschule in Teutschenthal</i></li><li><i>- Gymnasium in Merseburg</i></li><li><i>- Sport- und Freizeitangebote</i></li></ul>

#### **Ortsteil**

<i>Lage :</i>	<ul style="list-style-type: none"><li><i>- südwestlich von Teutschenthal</i></li><li><i>- westlich der Stadt Halle (Saale)</i></li><li><i>- nordwestlich der Stadt Merseburg</i></li></ul>						
<i>Einwohnerzahl:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li><i>- ca. 650 Einwohner</i></li></ul>						
<i>nahe gelegene Zentren:</i>	<table><tr><td><i>Teutschenthal</i></td><td><i>ca. 61 km</i></td></tr><tr><td><i>Kreisstadt Merseburg</i></td><td><i>ca. 29 km</i></td></tr><tr><td><i>Stadt Halle (Saale)</i></td><td><i>ca. 16 km</i></td></tr></table>	<i>Teutschenthal</i>	<i>ca. 61 km</i>	<i>Kreisstadt Merseburg</i>	<i>ca. 29 km</i>	<i>Stadt Halle (Saale)</i>	<i>ca. 16 km</i>
<i>Teutschenthal</i>	<i>ca. 61 km</i>						
<i>Kreisstadt Merseburg</i>	<i>ca. 29 km</i>						
<i>Stadt Halle (Saale)</i>	<i>ca. 16 km</i>						
<i>Verkehrstechnische Erschließung:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li><i>- Anbindung über die Landesstraßen L 177</i><ul style="list-style-type: none"><li><i>• in nördliche Richtung an die Landesstraße L 164 nach Teutschenthal und über die L 173 bzw. Kreisstraße K 2149 zur Bundesstraße B 80</i></li><li><i>• in südliche Richtung an die Bundesautobahn A 38</i></li></ul></li><li><i>- Anbindung über die Kreisstraße K 2267</i><ul style="list-style-type: none"><li><i>• in westlicher Richtung über die Landesstraße L 172 und Bundesstraße B 180</i></li></ul></li></ul>						
<i>Infrastruktur:</i>	<p><i>- Einkaufsmöglichkeiten für die Versorgung mit den Waren des täglichen Bedarfs sind in Steuden tlw. vorhanden. Als Ortsteil der angrenzenden Gemeinde Teutschenthal steht ein gut erreichbares infrastrukturelles Angebot zur Verfügung.</i></p>						

#### **Grundstück**

<i>Lage:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li><i>- nördliches Ortszentrum</i></li></ul>
<i>Art der Bebauung und Nutzung in der Anliegerstraße:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li><i>- ein- bis zweigeschossige Bebauung</i></li><li><i>- tlw. ehemalige Bauernhöfe</i></li></ul>
<i>innerörtliche Entfernung:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li><i>- Bushaltestelle Straße der Freundschaft – ca. 0,2 km</i></li></ul>
<i>Immission:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li><i>- normale Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr</i></li></ul>

	<i>in der Durchgangsstraße</i>
<i>Beurteilung der Grundstückslage:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- zentrale Lage im Ort</li><li>- gute Straßenverkehrsanbindungsverhältnisse</li></ul>
<i>Grundstücksgestaltung:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- annähernd ebenes Grundstück</li><li>- annähernd rechteckige Grundstücksform</li></ul>
<i>Pkw- Stellplätze:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden</li><li>- weitere Parkmöglichkeiten sind im Umfeld vorhanden</li></ul>
<i>Besonderheiten:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- keine</li></ul>

### **Rechtliche Gegebenheiten**

<i>Mietvertrag:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- besteht nicht</li></ul>
<i>Rechte und Lasten in Abteilung II des Grundbuchs*:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zwangsversteigerungsvermerk</li></ul>
<i>Baulastenverzeichnis**:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- keine Eintragung für die Flurstücke 822 und 823</li></ul>
<i>Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen***:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- bestehen für die Flurstücke 822 und 823 nicht</li></ul>
<i>sonstige Rechte:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- keine</li></ul>
<i>Denkmalschutz****:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- besteht nicht</li></ul>
<i>Altlasten*****:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) -Altlastenkataster- registriert</li><li>- äußerlich kein sichtbarer Altlastenverdacht festgestellt</li></ul>
<i>bergbauliche Stellungnahme: *****</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- es bestehen keine bergbaulichen Beschränkungen</li><li>- keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgangenen Altbergbau</li></ul>
<i>Bauplanungsrecht*****:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Flächennutzungsplan vom 03.05.2004 mit Ausweisung als Wohnbaufläche</li><li>- ein Bebauungsplan besteht nicht</li><li>- planungsrechtlich zulässige Nutzung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Innenbereich)- baureifes Land Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.</li></ul>
<i>satzungsrechtliche Vorgaben:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- keine</li></ul>
<i>Art und Maß der baulichen Nutzung:</i>	<p><i>Die natürliche Betrachtung ergibt für das Gebiet den Charakter eines Dorfgebietes.</i></p>
<i>beitrags- und abgaberechtlicher Zustand*****:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Erschließungszustand – komplett erschlossen</li><li>- es bestehen keine Forderungen</li></ul>

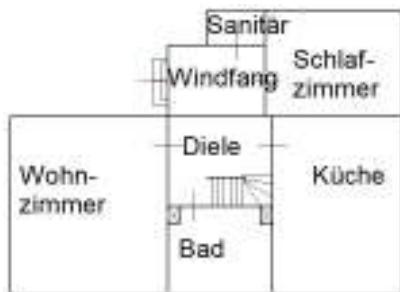
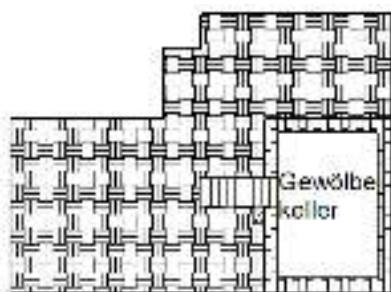


Abbildung 7 Grundrisssskizze Kel- Abbildung 8 Grundrisssskizze Erd- Abbildung 9 Grundrisssskizze  
lergeschoss geschoß geschoß Obergeschoss

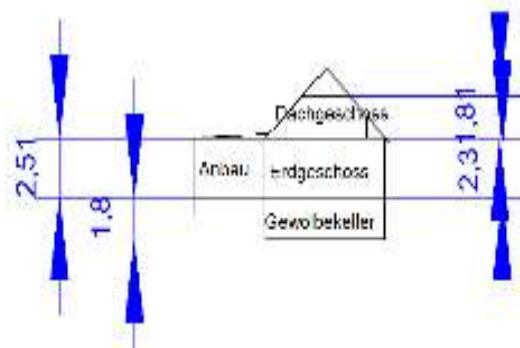


Abbildung 10 Schnittskizze Wohnhaus mit Anbau

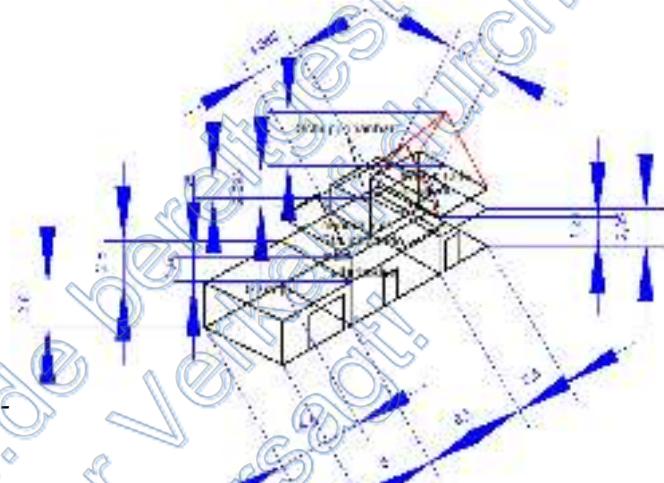


Abbildung 11 Perspektivskizze Nebengebäude mit Garagenanbau

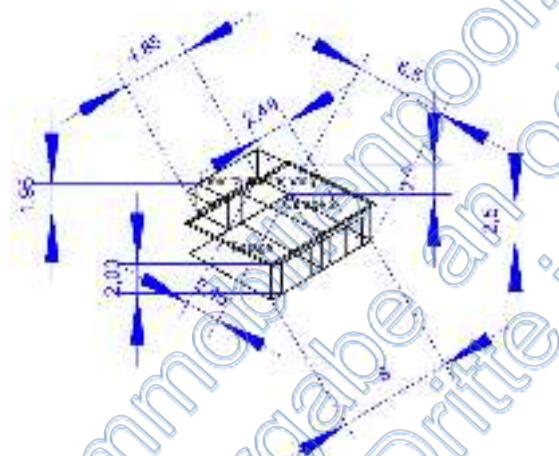


Abbildung 11 Perspektivskizze Doppelgarage

### Einfamilien- Wohnhaus

Nutzung:

- Einfamilien- Wohnhaus (seit 2/2021 leer stehend)

Baujahr:

- Wohnhaus ca. 1890

- Anbau ca. 1975

**- Ansatz unter Berücksichtigung des Anbaus 1930**

Bauweise:

- Einfamilien- Wohnhaus

- eingeschossig, teilunterkellert

- Dachgeschoss ausgebaut

- Außenwände massiv (Lehm und Klinkerverblendung ca. 0,80 m)

- Innenwände überwiegend massiv

- eingeschossiger Anbau

- Außen- und Innenwände massiv

Modernisierungen:

- 1997 Heizung incl. Heizkörper

- 1992 bis 1997, Dacheindeckung, Fenster aus Kunststoff mit Rollläden, Hauseingangstür, tlw. Innenausbau (u.a. Bad, Sanitärraum, Innentüren, tlw. Elektro) Ansatz 1995

### *Geschosse:*

- Keller (Gewölbekeller)
  - Erdgeschoss
  - Dachgeschoss (lichte Höhe ca. 1,81 m)

Dach:

- *Wohnhaus mit Satteldach*
  - *Holzkonstruktion*
  - *Eindeckung mit Muldenfalzziegel aus Beton*
  - *Anbau mit Pultdach*
  - *Holzkonstruktion mit Holzschalung und Dachpappe*
  - *Dachentwässerung*

### Decken:

- massive Kellerdecke (Gewölbe)
  - Geschossdecke als Holzbalkendecke

Fassade:

- Klinkerfassade, rauer mineralischer Putz gestrichen (Anbau)
  - Sockel mit Klinkerplatten

Treppe:

- Obergeschosstreppe Holztreppe, Tritt- und Setzstufen, Handlauf aus Holz
  - Kellertreppe massiv

## Fenster-

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
  - Rollos aus Kunststoff (außer Sanitärraum) als Vorbaurollos in der Bodenkanne
  - Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung

Türen:

- *Außentüren*
    - *Hauseingangstür als massive Alu-/ Kunststofftür, einflügelig mit Glas- und Sandwichfüllung, Profilzylinder und Mehrfachverriegelung (einbruchshemmend)*
  - *Innentüren*
    - *bessere Türen (furniert), tlw. mit Glasfüllung*
    - *massive Holztüren mit Glas- oder Holzfüllung, gestrichen*
    - *einfache folierte Türen*

## Heizung:

- Gas- Zentralheizung (Therme) mit zentraler Warmwasserversorgung
  - Stahlradiatoren mit Thermostatventilen

## Sanitärinstallation:

- *Bad im Erdgeschoss mit eingebauter Wanne, Waschbecken und WC incl. Zubehör*
  - *Sanitärraum im Erdgeschoss (Windfang) mit Dusche*
  - *insgesamt eine einfache Ausstattung*

## *Elektroinstallation:*

- UP- Installationen mit mehreren Steckdosen und mindestens einem Lichtauslass je Raum entsprechend der Nutzung
  - einfache Ausstattung

## *Innenansicht: (Fußböden, Wände, De- cken)*

## *Kellergeschoß*

## *Neuer gesc̄noss Bodenbeläge*

## Bauchwölge Wandbekleidung

## Betonplatten

## *Betonplatten Mauerwerk und Naturstein*

### Deckenbek

- Erdgeschoss*  
- Windfang, Diele  
Bodenbeläge Steinboden (Terrazzo)

<i>Wandbekleidung</i>	<i>Tapete mit Farbanstrich, Fliesen, Paneele</i>
<i>Deckenbekleidung</i>	<i>Tapete mit Farbanstrich</i>
<i>- Sanitärraum, Bad</i>	
<i>Bodenbeläge</i>	<i>Textil- Belag</i>
<i>Wandbekleidung</i>	<i>Fliesen</i>
<i>Deckenbekleidung</i>	<i>Paneele</i>
<i>- Küche</i>	
<i>Bodenbeläge</i>	<i>PVC- Belag</i>
<i>Wandbekleidung</i>	<i>Tapete mit Farbanstrich</i>
<i>Deckenbekleidung</i>	<i>Tapete mit Farbanstrich</i>
<i>- Wohn- und Schlafräume</i>	
<i>Bodenbeläge</i>	<i>Laminat, Textil- Belag</i>
<i>Wandbekleidung</i>	<i>Tapete mit Farbanstrich</i>
<i>Deckenbekleidung</i>	<i>Paneele, Sperrholzplatten mit Farbanstrich</i>
<i>Dachgeschoss</i>	
<i>- Diele</i>	
<i>Bodenbeläge</i>	<i>Textil- Belag</i>
<i>Wandbekleidung</i>	<i>Paneele</i>
<i>Deckenbekleidung</i>	<i>Paneele</i>
<i>- Wohn- und Schlafräume</i>	
<i>Bodenbeläge</i>	<i>Textil- Belag</i>
<i>Wandbekleidung</i>	<i>Tapete, tlw. Farbanstrich, Paneele</i>
<i>Deckenbekleidung</i>	<i>Putz mit Farbanstrich, Paneele</i>

*Wohn- und Nutzfläche:*  
*WF- Wohnfläche*  
*NF- Nutzfläche*

*Die Wohn- und Nutzfläche wurde im Rahmen des Ortstermins aufgemessen. Die Wohnfläche wird aufgrund der geringen Raumhöhe reduziert.*

<i>Lage</i>	<i>Nutzung</i>	<i>WF in ca. m<sup>2</sup></i>	<i>NF in ca. m<sup>2</sup></i>
<i>Kellergeschoss</i>	<i>Keller</i>		<b>15,00</b>
<i>Erdgeschoss</i>	<i>Windfang</i>	7,05	7,05
	<i>Sanitärraum</i>	1,40	1,40
	<i>Schlafzimmer</i>	14,80	14,80
	<i>Diele</i>	8,50	8,50
	<i>WC</i>	1,15	1,15
	<i>Wohnzimmer</i>	20,35	20,35
	<i>Bad</i>	7,50	7,50
	<i>Küche</i>	19,40	19,40
	<b>gesamt</b>	<b>80,15</b>	<b>80,15</b>
<i>Dachgeschoss</i>	<i>Diele</i>	2,00	4,00
	<i>Zimmer 1</i>	8,00	11,15
	<i>Kammer</i>		5,00
	<i>Zimmer 2</i>	2,50	6,50
	<i>Zimmer 3</i>	5,50	12,10
	<b>gesamt</b>	<b>18,00</b>	<b>38,75</b>

*besondere Bauteile:*

*- Hauseingangstreppe mit Überdachung*

*Schornstein:*

*- ein Schornstein*

*Blitzschutz:*

*- nicht vorhanden*

*Gebäudezustand:*

*befriedigend*

*- entspricht dem Alter und dem Zustand*  
*- sichtbarer Instandhaltungsstau*

- sichtbarer altersbedingter Verschleiß

### Nebengebäude mit Garagenanbau

*Nutzung:* - Lager- und Abstellfläche, Hauswirtschaftsraum

*Baujahr:* - ca. 1930 als Stallgebäude mit Futterboden  
- ca. 1950 Anbau Wirtschaftsgebäude  
- ca. 1960 linker Stallteil, Umbau zur Garage

*Bauweise:* - ein – und eineinhalbgeschossig, nicht unterkellert  
- Außenwände massiv  
- Innenwände massiv

*Geschosse:* - Erdgeschoss  
- Dachboden

*Dach:* - Garage mit massivem Pultdach  
- Stallteil eingestürztes Dach  
- Wirtschaftsgebäude mit Satteldach  
- Eindeckung mit Muldenfalfziegel  
- Dachentwässerung

*Decken:* - massiv

*Fassade:* - Klinker und rauer mineralischer Putz, gestrichen

*Fenster:* - Hauswirtschaftsraum mit zweiflügeligem Holzfenster mit Oberlicht, Einfachverglasung

*Türen und Tor:* - Außentüren  
• Holzbrettertüren, einflügelig  
• Zweiflügeliges Holztor Breite 2,50 m, Höhe 2,20 m

*Sanitärinstallation:* - Wirtschaftsraum mit den erforderlichen Anschlüssen

*Elektroinstallation:* - AP- Installationen mit wenigen Steckdosen und Lichtauslass entsprechend der Nutzung

*Innenansicht:* Bodenbeläge Beton  
(Fußböden, Wände, Decken) Wandbekleidung tlw. Putz mit Farbanstrich  
Deckenbekleidung Putz mit Farbanstrich

*Nutzfläche:* Die Nutzfläche wurde aufgemessen

NF- Nutzfläche

Lage	Nutzung	NF in ca. m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	Garage	18,70
	ehemaliger Stall	22,60
	Hauswirtschaftsraum	8,25
	Abstellraum	7,70
Dachgeschoss	Lagerfläche (Hauswirtschaftsraum)	20,00
	gesamt	77,25

*Bruttogrundfläche:*

	Garage	ehemaliger Stall	Wirtschaftsgebäude
5,50 m + 5,00 m/ 2 x 5,10 m 6,50 m x 5,10 m x 2 3,50 m x 5,10 m x 2	26,77 m <sup>2</sup>	66,30 m <sup>2</sup>	35,70 m <sup>2</sup>

*besondere Bauteile:* - Schuppenanbau aus Holz

*Schornstein:* - keiner

*Blitzschutz:* - nicht vorhanden

*Bauschäden:* - keine sichtbaren

*Gebäudezustand:* **befriedigend und schlecht (ehemaliger Stall)**

- entsprechend dem Alter und Zustand
- sichtbar hoher Instandhaltungsstau in den Gebäuden (außer Wirtschaftsgebäude)
- sichtbarer altersbedingter Verschleiß
- massive Schäden (Dach) am ehemaligen Stallgebäude → Rückbau freistehender Giebel und Ausbildung Flachdach

### **Doppelgarage**

*Nutzung:* - Garagen

*Baujahr:* - ca. 1975

*Bauweise:* - eingeschossig, nicht unterkellert  
- Außen- und Innenwände massiv

*Dach:* - Pultdach in Holzkonstruktion  
- Eindeckung mit Wellasbestplatten  
- Dachentwässerung

*Fassade:* - rauer mineralischer Putz

*Tore und Fenster:* - zweiflügelige Holztore, Breite 2,45 m; Höhe 2,03 m  
- zweiflügeliges Holzfenster, Glassteine

*Elektroinstallation:* - einfache AP- Installationen mit einem Lichtauslass in der Garage 1

*besondere Bauteile:* - angebaute Freisitzüberdachung aus Holz

*Schornstein:* - keiner

*Innenansicht:* Bodenbeläge Estrich  
(Fußböden, Wände, Decken) Wandbekleidung Putz mit Farbanstrich  
Deckenbekleidung Putz mit Farbanstrich

*Nutzfläche:* Die Nutzfläche wurde aufgemessen

Nutzung	Nutzfläche
Garage 1	22,25 m <sup>2</sup>
Garage 2	21,60 m <sup>2</sup>
Freisitzüberdachung	11,50 m <sup>2</sup>

*Bruttogrundfläche:* 8,00 m x 6,50 m = **52,00 m<sup>2</sup>**

*Blitzschutz:* - nicht vorhanden

*Bauschäden:* - keine sichtbaren

*Gebäudezustand:* **befriedigend**

- sichtbare Instandsetzungsmaßnahmen
- sichtbarer altersbedingter Verschleiß
- schadhafte Dacheindeckung

### **Bauliche und sonstige Außenanlagen**

*Versorgungsanschlüsse:* - Elektroenergie, Telekommunikation und Trinkwasser

*Abwasserbeseitigung:* - Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

*weitere Außenanlagen:  
(bauliche / nicht bauliche)*

- befestigte Flächen mit Beton und Betonplatten
- Grünfläche und Bewuchs
- zweiflügeliges Metallrahmentor mit verzierten senkrechten Metallstäben als oberer Abschluss und WBC- Füllung, sichtbarer Schaden am Tor
- Grundstückseinfriedung mit Metallzaun incl. Metalltür, Stabmattenzaun und Metalltür zwischen Wohnhaus und Doppelgarage

*zu berücksichtigende Bau-  
teile und Einrichtungen:*

- auf dem Flurstück 823
  - Freisitzüberdachung aus Holz an der Doppelgarage  
**vorläufiger Sachwert 200,00 €**
  - Holzpavillon mit zweiseitiger Verblendung als überdachter Freisitz  
**vorläufiger Sachwert 800,00 €**
  - Schuppen 1 (Holzbau) am Nebengebäude  
**vorläufiger Sachwert 100,00 €**
  - Schuppen 2 (Holzbau) an der südlichen Grundstücksgrenze  
**vorläufiger Sachwert 100,00 €**

*Von immobilienpool.de  
Weitergabe an Dritte  
Dritte ist untersagt!*