

Kurz-Exposé 8 K 21/25

Es handelt sich hier nicht um ein Verkehrswertgutachten, sondern um ein Exposé. Maßgeblich ist das Gutachten, welches in der Geschäftsstelle des zuständigen Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann

Gemarkung Ronnenberg, Flur: 4 Flurstück(e): 268/1 und 268/2

Grundstücksgröße: 327 m² bzw. 415 m²

Seitens der Bauaufsichtsbehörde konnte keine vorgelegt werden. Da auch keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, sind Vermutungen in Kursivschrift hervorgehoben.

Objekttyp:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt sich um ein Einfamilienwohnhaus in der Straße „Meiergarten“ in Ronnenberg
Baujahr:	Das dem Unterzeichner zugänglich gemachte Grundbuch weist den 1. Eintrag 1984 auf. Auch aus Luftbildern ist zu diesem Zeitpunkt das Gebäude bereits vorhanden. Da sich in der Nachbarschaft Gebäude ähnlicher Kubatur aus den 30-er Jahren befinden, stuft der Unterzeichner das Ursprungsbaupjahr auf 1935 ein. Dieses frühe Baujahr kann auch erklären, warum keine Bauakte vorgelegt werden konnte – Aktenverlust durch Weltkriegseinwirkung
Wände:	massive Ausführung, <i>vermutlich mit Wärmedämmverbundsystem versehen</i>, außenseitig verputzt und gestrichen, Innenwände <i>ebenfalls massiv, verputzt, tapeziert, gestrichen</i>
Dach:	Walmdachkonstruktion mit Eindeckung aus schwarzen Ziegeln Regenrinnen und Fallrohre in Zinkblechausführung
Fenster:	Kunststofffenster mit <i>Isolier- oder Wärmeschutzverglasung</i> Innentüren aus <i>Holz an Holz- oder Stahlzargen</i>
Klingel- und Briefkastenanlage	in moderner Ausführung in straßenseitiger Mauer befindlich
Decken:	<i>vermutlich Massivdecken</i>
Treppen:	keine Angabe möglich
Bodenbeläge:	<i>übliche Beläge wie Fliesen, Teppich oder Laminat</i>
Elektro:	vorhanden, <i>bauepochenüblich</i> .
Sanitär:	<i>Dusche, WC, Waschtisch.</i>
Heizung:	<i>Zentralheizung.</i> Über Typ, Brennstoffart, Baujahr konnte der Unterzeichner nichts in Erfahrung bringen <i>In den Wohnräumen Plattenheizkörper mit Thermostatventilen</i>
Schall- u. Wärmeschutz:	nicht konkret untersucht, jedoch ist aufgrund der Ortsbesichtigung und Erfahrung davon auszugehen, dass diese nicht mehr in allen Punkten zeitgemäß sind. Ein Energieausweis, der Auskunft über den durchschnittlichen Jahresenergieverbrauch der Immobilie geben könnte, wurde nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden. Hinsichtlich der Erfüllung der Forderungen des GEG wurde keine vertiefende Untersuchung getroffen – dies gehört auch nicht zum Gutachtauftrag.

Zum Wertermittlungstichtag wird der Verkehrswert beziffert auf:

FÜNFHUNDERTTAUSEND EURO

500.000,00 €



Bild 1 oben: Straßenfrontansicht



Bild 2 oben: Südansicht



Bild 3 oben: Blick auf Hof- und Gartenfläche