

Dipl. Ing. Günther Kirchhoff
Sachverständiger für die Bewertung
von Grundstücken und Gebäuden

An der Aulenpetsche 6
34613 Schwalmstadt
0157 57918434

Exposé

für das mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebauten Grundstück
in der Gemeinde Guxhagen, Gemarkung Ellenberg, Wiesenweg 2



Abbildung 1 Wohnhaus Ansicht von Südosten

Verkehrswert 176.000 €

Grundbuch

Grundbuchbezirk:	Ellenberg
Grundbuchblatt:	503
Laufende Nummer:	2
Eigentümer/-in:	siehe Begleitschreiben

Liegenschaftskataster

Gemeinde:	Guxhagen
Gemarkung:	Ellenberg
Flur:	4
Flurstücke:	55/3
Fläche (m²):	600
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Objektanschrift:	Wiesenweg 2
Objekt:	Zweifamilienwohnhaus

Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut.

Lage



Wohnhaus



Abbildung 2: Wohnhaus Ansicht von Westen



Abbildung 3: Wohnhaus Ansicht von Osten

Art: eingeschossiges unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Raumaufteilung: Siehe 4.2.2 (Grundrisszeichnungen)

Alter:

Baujahr vor 1956
Anbau 1977

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Alter zum Stichtag: 70 Jahre

Bauweise:

Ausführung: Massiv

Fundamente: Streifenfundamente

Sohle: Stahlbeton

Außenwände: Mauerwerk

Fassaden: Putz

Innenwände: massiv

Geschossdecken: massive Decke über KG und EG
Holzbalkendecke über DG (Laut vorliegender Zeichnung)

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion (Pfettendach)

Dachform: Satteldach mit Aufbauten

Dacheindeckung: Tonziegel

Ausstattung

Bodenbeläge: von außen nicht erkennbar

Innenwandflächen: von außen nicht erkennbar

Deckenflächen: von außen nicht erkennbar

Treppen: massive Außentreppe mit Granitbelag
Innentreppen: von außen nicht erkennbar

Fenster: Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung so weit von außen erkennbar (Rollläden)

Innentüren:	von außen nicht erkennbar
Außentüren:	Kunststofftür mit Glasausschnitt
Elektroinstallation:	von außen nicht erkennbar
Sanitäre Installation:	von außen nicht erkennbar
Heizungsinstallation:	vermutlich Ölzentralheizung

Energetische Eigenschaften: Entsprechend dem Baujahr

Barrierefreiheit: kein barrierefreier Zugang zum Gebäude

Sonstige Ausstattung: -----

Besondere Bauteile: -----

Besondere Einrichtungen: -----

Sonstiges: Garage im KG

Ein Energieausweis lag nicht vor

Baulicher Zustand:

Modernisierung: Heizungskessel im Jahr 1989 (laut Zeichnung)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Belichtung und Besonnung: von außen nicht erkennbar

Bauschäden und Baumängel: von außen nicht erkennbar

Wirtschaftliche Wertminderung: von außen nicht erkennbar

Anmerkung:

Garage



Abbildung 4 Garage Ansicht von Süd-Osten

Art:	Garage
Alter:	
Baujahr	1963
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Alter zum Stichtag:	63 Jahre
Bauweise:	
Ausführung:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Sohle:	Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk
Fassaden:	Putz
Dachform:	Pultdach
Bodenbeläge:	von außen nicht erkennbar
Türen:	Metallschwingtor