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

An der Aulenpetsche 6
34613 Schwalmstadt
0157 57918434

Kurzgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 des Baugesetzbuches

für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstück
in der Gemeinde Homberg, Gemarkung Mörshausen, Breslauer Straße 19



Verkehrswert 35.000 €

Grundbuch

Grundbuchbezirk:	Mörshausen
Grundbuchblatt:	90
Laufende Nummer:	1
Eigentümer/-in:	siehe Begleitschreiben

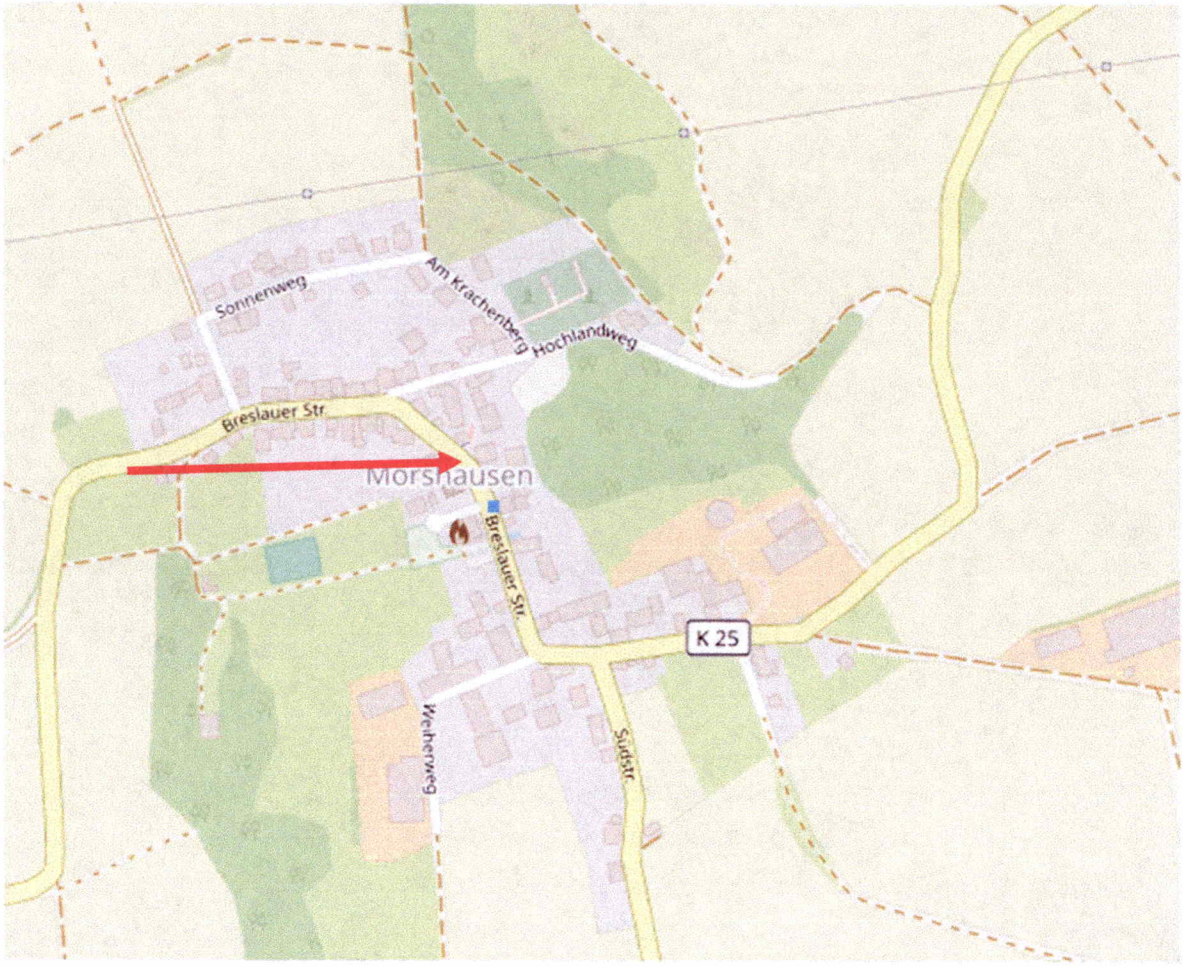
Liegenschaftskataster

Gemeinde:	Homberg
Gemarkung:	Mörshausen
Flur:	8
Flurstücke:	38
Fläche (m^2):	76
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Objektanschrift:	Breslauer Straße 19
Objekt:	Einfamilienwohnhaus

Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut.

Lage


Sonnenweg
Am Kracherberg
Hochlandweg
Breslauer Str.
Mörshausen
Breslauer Str.
K 25
Weiherweg
Südstr.

Wohnhaus





Art:	**zweigeschossiges unterkellertes Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss**
Raumaufteilung:	Siehe 4.2.2 (Grundrissskizzen)
Alter:	
Baujahr	ca. 1900
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alter zum Stichtag:	über 100 Jahre
Bauweise:	
Ausführung:	Fachwerk
Fundamente:	Streifenfundamente
Sohle:	Beton
Außenwände:	Fachwerk
Fassaden:	KG: verputzt sonst Fachwerk, südliche Gebäudeseite mit Blechplatten und westlicher Giebel mit Faserzementplatten verkleidet
Innenwände:	massiv und Fachwerk
Geschossdecken:	massive Decke über KG sonst Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion (Pfettendach)
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Tonziegel
Ausstattung	
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Innenwandflächen:	Putz, Tapeten
Deckenflächen:	Holzpaneele, Tapeten
Treppen:	Holztreppen zum OG und DG
Fenster:	Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung (1988)
Innentüren:	Holztüren
Außentüren:	Kunststofftür mit Glasausschnitt
Elektroinstallation:	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen
Sanitäre Installation:	EG: Wanne, WC, HWB raumhoch gefliest sep. WC OG: Wanne, Dusche WC, HWB raumhoch gefliest

Heizungsinstallation:	Festbrennstoffofen (Elektro-Radiatoren) Warmwasserzubereitung: elektr. Durchlauferhitzter
Energetische Eigenschaften:	Entsprechend dem Baujahr (mit Ausnahme der Fenster)
Barrierefreiheit:	nicht barrierefrei
Sonstige Ausstattung:	--------
Besondere Bauteile:	Überdachung, Außentreppe
Besondere Einrichtungen:	---------
Sonstiges:	PV-Anlage

Baulicher Zustand:

Modernisierung:	Fenster und Bad ca. 1988

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Putzschäden am Fachwerk und Sokel, Schimmelbildung in der Küche
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine
Anmerkung:	Das gesamte Gebäude ist vermüllt