

Auftraggeber: Amtsgericht Senftenberg, Az: 42 K 23/20

Einfamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude

Gosdaer Straße 11
03229 Luckaitztal OT Schöllnitz

Flur 3, Flurstück 334

Grundstücksgröße: 2.122 m²



**Wertermittlungs-
/Qualitätsstichtag:**

Tag der Ortsbesichtigung: 15.09.2021

Baujahr:

Wohnhaus grob geschätzt ca. 1920er Jahre
Eingangsbereich- und Garagenanbau ca. 1998

Modernisierung:

augenscheinlich im Rahmen des Anbaus

Energieausweise:

keine Angabe möglich

Einheiten/Wfl./Vermietung:

EFH mit EG und DG ausgebaut/ Wohnfläche ca. 156 m²/keine Angabe,
wahrscheinlich nur eigen genutzt

Ausstattung:

Fenster: Kunststofffenster, Jalousien
Heizung: Ölzentralheizung
Ww-versorgung: zentral über Heizungsanlage

Weitere Angaben sind auf Grund äußerer Inaugenscheinnahme nicht möglich.

Nebengebäude:

Massivbauten bzw. Holzkonstruktionen mit Pultdacheindeckungen
augenscheinlich in Wellasbest

Sonstiges:

überdachte Terrasse, Carport, Pool, Garten-/Grünfläche

Zubehör:

keine Angabe möglich

**festgestellte Schäden,
weitere Besonderheiten:**

Zum Ortstermin wurde anhand der äußeren Inaugenscheinnahme lediglich Reparaturbedarf des zur Straße zeigenden Garagendaches festgestellt. Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung war es nicht möglich, den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch etwaige (Bau)Schäden, Baumängel, ggf. Restfertigstellungsbedarf bzw. Reparatur-, Unterhaltungs- und/oder Modernisierungsbedarf festzustellen. Dieses Risiko wurde für den Bewertungsfall mit einem Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 % berücksichtigt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Zum Punkt 3 mit seinen Unterpunkten wird zunächst auf die Ausführungen im Gutachten des Unterzeichners zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.09.2021 verwiesen.

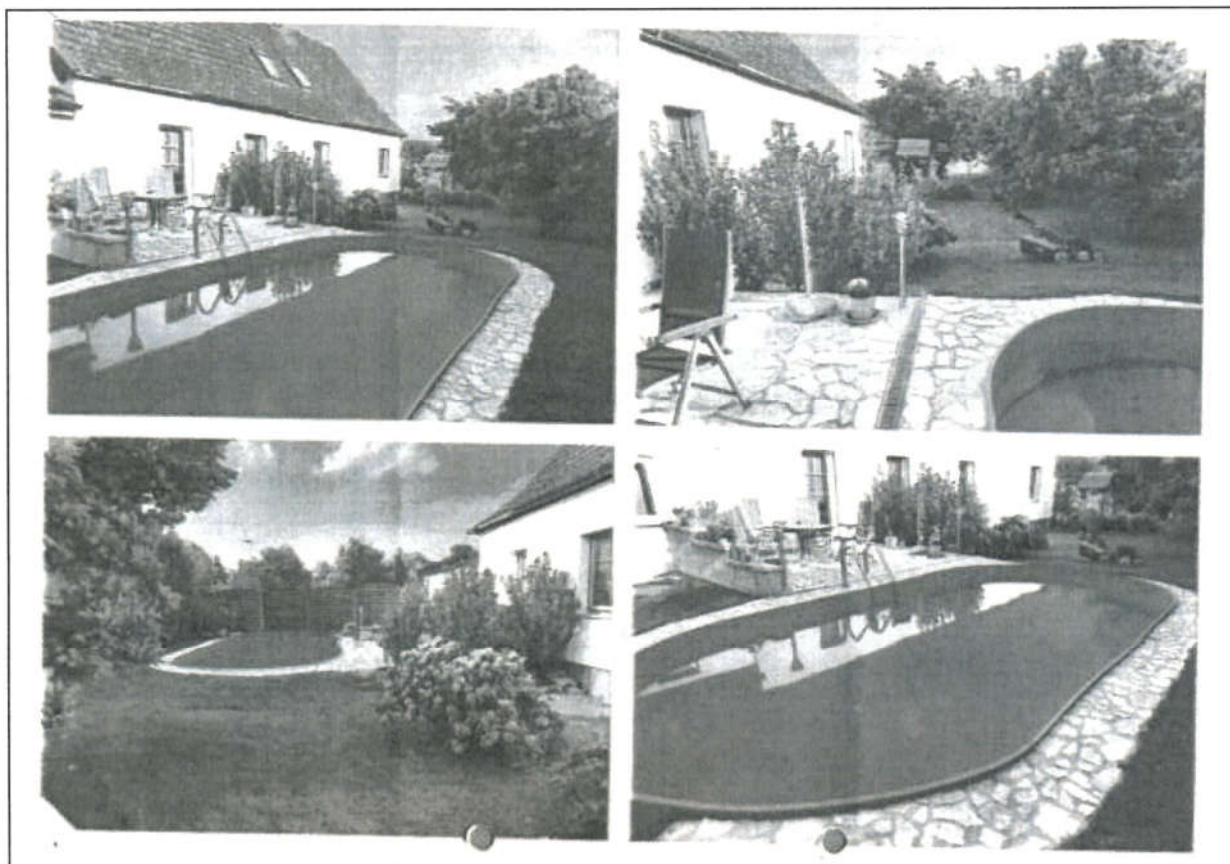
Ergänzend und auftragsgemäß zu berücksichtigen ist das Schreiben des Eigentümer 07.02.2021:

- Baujahr Wohnhaus 1948/1949
- Wärmedämmung Haus komplett 1999
- Dachgeschoss mit separater Einliegerwohnung (3 Zimmer, Bad, Küche) und ein Büro mit Bad
- Erdgeschoss mit 3 Zimmer, Bad, Küche
- Wasserleitungen aus Friatherm
- Elt. neu
- Pool und Terrasse 2020 neugebaut (Pool von Terrasse aus zugänglich, Pool ca. 8 x 4 Meter, belegt und umrandet mit gelben ital. Sandstein, Herstellungskosten ca. 30.000 €)

Da das Grundstück mit seinen gesamten Anlagen nicht zugänglich war, auch keine entsprechenden Belege vorliegen, kann eine Einschätzung durch den Unterzeichner nicht erfolgen. Mithin können nur Annahmen getroffen werden. Um etwaige Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu berücksichtigen, wird vorsorglich bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

Die Wohnfläche wurde den Baugenehmigungsunterlagen entnommen.

Fotodokumentation „Pool“ durch den Eigentümer



Fotodokumentation durch den Unterzeichner zum Ortstermin am 19.09.2023

