

## **Auszug aus Wertermittlungsgutachten**

### **Grundstücksbeschreibung**

#### **Tatsächliche Eigenschaften**

|   |   |
|---|---|
| Ort und Einwohnerzahl:  | Kunzwerda(ca. 80 Einwohner)   |
| Kreis:  | Nordsachsen   |
| Bundesland:   | Sachsen   |
| Verkehrslage, Entfernungen:   | Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca.100 m.<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca.7 km<br>entfernt. |
| Öffentl. Verkehrsmittel:  | Bus   |
| Wohn- bzw.<br>Geschäftslage:  | Dorflage  |
| Art der Bebauung und<br>Nutzungen in der Straße<br>und im Ortsteil: | ausschließlich wohnbauliche Nutzungen   |
| Immissionen:  | keine   |
| topographische<br>Grundstückslage:                                  | eben  |

#### **Gestalt und Form**

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Bemerkungen: | unregelmäßige Grundstücksform |
|--------------|-------------------------------|

#### **Erschließungszustand**

|   |   |
|---|---|
| Straßenart:   | kommunale Straße mit mäßigem Verkehr                          |
| Straßenausbau:  | überwiegend ausgebaut   |
| Höhenlage zur Straße:   | normal  |
| Anschlüsse an Versor-<br>gungsleitungen und<br>Abwasserbeseitigung: | Elektr. Strom<br>Wasser<br>Kanalanschluss<br>Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse,<br>nachbarliche Gemeinsamkeiten:                 | keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes<br>nicht eingefriedet   |
| Baugrund, Grundwasser<br>soweit augenscheinlich<br>ersichtlich):    | Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund                      |

#### **Anmerkung:**

Es wurden keine Bodenuntersuchungen  
angestellt.  
Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte  
und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse

ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Denkmalschutz: Es besteht Denkmalschutz nach Auskunft des Eigentümers.  
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Bauland, Gartenland

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### **Gebäudebeschreibung**

#### **gesamtes Grundstück**

Art des Gebäudes : Herrenhaus  
- freistehend  
- Keller vorhanden  
- das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut  
- der Dachraum ist nicht ausgebaut

Baujahr: 1797

Modernisierung: 1993/2004 überwiegend renoviert

#### **Ausführung und Ausstattung**

Konstruktionsart: Massivbau  
Fundamente: Streifenfundamente  
Kellerwände: Mauerwerk-Bruch  
Umfassungswände: Mauerwerk  
Innenwände: Mauerwerk bzw. Trockenbau  
Geschossdecken: Kellergeschoss: Gewölbe  
Erdgeschoss: Massivdecke bzw. Holzbalken  
Obergeschoss: Holzbalken  
Dachgeschoss: Holzbalken

Treppen: Kelleraußentreppe: Massivtreppe  
Kellertreppe: Massivtreppe  
Geschosstreppe: Massivtreppe  
Treppe zum Dachgeschoss: Massivholz einfaches Holzgeländer  
Treppe zum Dachraum: Holztreppe

Fußböden: Kellerfußboden: Steinplatten, Ziegelpflaster und Betonestrich  
Wohnraumfußboden: Holzfußboden mit Fußbodenbelag  
Badfußboden: Fußbodenbelag  
Küchenfußboden: Fußbodenbelag  
Flurfußboden: Treppenhaus: Terrazzobelag bzw. Holzfußboden  
Dachboden: Holzbelag

Innenansichten: verputzt mit Tapeten  
teilweise mit Gipskartonplatten

|                           |                  |   |
|---------------------------|------------------|---|
|                           | Bad/WC:          | Fliesen ca. 2,00 m hoch,<br>darüber Anstrich                        |
|                           | Deckenflächen:   | verputzt  |
|                           | Fenster:         | aus Holz mit<br>Isolierverglasung                                   |
| Türen:                    | Eingangstüre:    | Holz einfache Beschläge   |
|                           | Innentüren:      | Blendrahmentüren,<br>Futtertüren, einf.<br>Holztüren                |
|                           | Kellertüren:     | Brettertüren, Lattentüren   |
|                           | Kelleraußentüre: | Blendrahmenaußentür   |
| Elektroinstallation:      |                  | durchschnittliche Ausstattung<br>Klingel-Anlage<br>Telefonanschluss |
| Sanitäre Installation:    | Bäder:           | eingebaute Wanne bzw.<br>Dusche<br>WC<br>Waschtisch                 |
|                           | Ausstattung:     | einfache Ausstattung und<br>Qualität                                |
|                           |                  | weiße Sanitärobjekte  |
| Küchenausstattung:        |                  | nicht in der Wertermittlung enthalten                               |
| Heizung:                  |                  | Zentralheizung<br>- mit flüssigen Brennstoffen (Öl)                 |
| Warmwasserversorgung:     |                  | Durchlauferhitzer   |
| Besondere Einrichtungen:  |                  | keine   |
| Außenverkleidung:         |                  | Strukturputz  |
| Sockel:                   |                  | Sandstein   |
| <b>Dach</b>               |                  |   |
| Dachkonstruktion:         |                  | Holzdach mit Aufbauten Pfetten aus Holz                             |
| Dachform:                 |                  | Mansardwalmdach   |
| Dacheindeckung:           |                  | Dachziegel (Ton)  |
| Dachrinnen aus:           |                  | Zinkblech   |
| Besondere Bauteile:       |                  | Dachaufbauten<br>Eingangsbereich                                    |
| <b>Zustand</b>            |                  |   |
| Grundrissgestaltung:      |                  | individuell   |
| Belichtung und Besonnung: |                  | ausreichend   |
| Bauschäden und -mängel:   |                  | Sind teilweise am Mauerwerk, Putz, Fußböden,                        |

Innentüren und Sanitärinstallation vorhanden.  
In der Wohnung 1. Obergeschoss rechts sind Schimmelpilsschäden sichtbar. Die Wohnung 1. Obergeschoss links (Arol) konnte nach mehrmaligen Versuch nicht besichtigt werden. Eine Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit ist nicht vorhanden.

Wirtschaftliche Wertminderung:

keine

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend.  
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

Allgemeine Anmerkung:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.