

3. 0. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen



Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Areal von 328m² in einer zentralen Ortslage / Altstadt von Calbe, Tuchmacherstr. 8 / Ecke Gerbergasse Mischgebiet, Das Bewertungsobjekt ist ein völlig unsaniertes kleineres Wohngebäude (MFH / ZFH) in geschlossener Bebauung, auch benachbarte Objekte sind teilweise unsaniert oder abgebrochen.

Das Objekt hat eine Bauzustandstufe 5 bis 6 d.h. mangelhaft / ungenügend, erhebliche Reparatur und Sanierungsarbeiten erforderlich, einschließlich Ersatzinvestitionen Eine Nutzungskonzeption besteht nicht.

Das Gebäude, einschließlich total verwilderter Hof konnte nicht betreten werden.

Geringe Einblicke durch Fenster Erdgeschoss. Möglicherweise wurde mit Sanierung oder Renovierung vor Jahren begonnen. Dieser kann aber kaum einen Wert zugemessen werden.

Durch den Umstand der Außenbesichtigung mit eingeschränkten Einblicke kann es Abweichungen in den Ausstattungskriterien geben. In dem Zusammenhang ist auch der lange Leerstand zu erwähnen, Kein Heizen, Lüften u.s.w.

Es ist auch nicht erkennbar, als MFH wie viele Wohneinheiten, 3 oder 4 ?

Ebenso ob Öfen oder anders Heizquellen.

Als unsaniertes Objekt nicht bewohnbar, Bewertung erfolgt als völlig unsaniertes Objekt Mit kurzer fiktiver Nutzungsdauer und entsprechender hoher Abschreibung.

Der notwendige Sanierungsaufwand wurde nicht explizit ermittelt, die erheblichen Kosten hängen eng mit der vorgesehenen Sanierung bzw. Sanierungsstandard zusammen und der damit verbundenen Nutzungskonzeption der Erwerber.

Sonstige Bebauung Nebengebäude 1



Kurzcharakteristik : seitliches Gebäude, Massiv, eingeschossig

Flachdach, Welleternit, glatter Putz mit Anstrich

Mögliches Zubehör / Einrichtung unbekannt

Die Ermittlung der BGF / BRI wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Bestimmungen (DIN 276, II. BV) ab und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundfläche : ca. 12,00m x ca. 3,00m

Bebaute Fläche : ca. 36,00m²

EG ca. 36,00m²

BGF : ca. 36,00m² Ansatz ca. 36,00m²
=====

Nebengebäude 2



Kurzcharakteristik : im Anschluss Nebengebäude 1 links

Wahrscheinlich ehem. Garage

Die Ermittlung der BGF / BRI wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen entsprechen nur tlw. den diesbezüglichen Bestimmungen (DIN 276,II.BV) und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundfläche : ca. 8,00m x ca. 5,00m

Bebaute Fläche : ca. 40,00m²

EG ca. 40,00m²

BGF : ca. 40,00m²
=====