

Exposé

Wertschätzung

Doppelhaushälfte
in Villingen-Schwenningen



Datum:

27.05.2021

Auftraggeber:

Ketterer, Andreas

Objekt:

Doppelhaushälfte

Adresse:	Vogesenweg 11/1	
	78056 Villingen-Schwenningen	
Flurstück Nr.:	6707/1 Vogesenweg	210 m ²
	6708/7 Garage	33 m ²
	6707/8 Hofgem. 1/8 von	100 m ²
	6707/9 Weggem. 1/8 von	77 m ²
Baujahr:	1986	
Wohnfläche EG+OG+DG	117 m ²	
Keller	34 m ²	
Grundstücksfläche	210 m ²	
Garage	33 m ²	
Bodenrichtwert Stand (relativ, s. Anlage)	270.-€/m ²	
Bodenwert (absolut) $210\text{m}^2+33\text{m}^2+(177\text{m}^2:8) = 265\text{m}^2$	71.550.-€	

Die Einschätzung des Marktwertes wurde auf folgenden Grundlagen erstellt:

Ortsbesichtigung und Baueingabepläne

Ortsbesichtigung: Freitag, 5. März 2021 Herrn Andreas Ketterer
(Bevollmächtigter)

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

Baueingabepläne 03/1986, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan

Objektart:

- Reihenhaus
- Voll unterkellert
- Zwei Vollgeschosse
- Dachgeschoss ausgebaut
- Speicher

- Einzelgarage

Lage:

- Ortsrandlage nach Norden frei
- Bahnhof ca. 1,5 km Entfernung Luftlinie
- Bushaltestelle 130 m entfernt
- Kindergarten ca. 300 m entfernt
- Schule ca. 1,1 km entfernt
- Angrenzende Fläche ist im Flächennutzungsplan
Wohnbaufläche
- ruhiges Wohngebiet

Baulasten:

- Laut Auskunft liegt eine Grunddienstbarkeit für den Ausstieg
der für den Kaminfegermeister zur Wartung der Schornsteine
- Anlage vor.

Anmerkung:

- Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Einschätzung des Marktwertes und nicht um eine gutachterliche Stellungnahme. Die Ermittlungen des angegebenen Verkaufspreises beruht auf den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses der Gemeinde Villingen-Schwenningen sowie auf Einschätzung der augenscheinlich begangenen Bausubstanz im März 2021. Der zu erzielende Verkaufspreis kann von dieser Einschätzung aufgrund der sehr großen Nachfrage und des angespannten Wohnungsmarktes abweichen. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand-, oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieser Beurteilung ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel/Schäden die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen

und technischen Vorschriften und Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) sind.

Normen (z.B. Statik, eingehalten worden

Zustand: - Das Gebäude ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbewohnt gewesen. Die Bauweise ist massiv und als sehr solide zu bezeichnen. Der Keller und das Dachgeschoss sind augenscheinlich trocken und in einem für das Alter gutem baulichen Zustand. Die Oberflächen (Wände, Decken, Böden) sind renovierungsbedürftig. Die technischen Anlagen (Strom, Wasser, Heizung) sind in einem guten und funktionsfähigen Zustand. Die Außenfassade ist wie der Innenbereich funktionsfähig und in einigen Bereichen renovierungsbedürftig. Es gibt eine Abrisskante im Deckenbereich zwischen EG und OG auf beiden Fassadenseiten. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um Spannungsrisse zwischen Rohbau und Oberputz, die nicht auf das Tragwerk Einfluss haben dürften. Die Fenster in Isolierverglasung wurden vor einigen Jahren mit elektrischen Jalousien nachgerüstet.

Die Eingangstreppe wurde kürzlich saniert. Die Gasheizung hat eine neue Umwälzpumpe Dez. 2020.

- Die Garage ist trocken und in einem für das Alter guten baulichen Zustand. Sie wurde mit einem elektrischen Garagentor nachgerüstet.

Werterhöhende Faktoren:

- Zusätzlicher Kellerzugang von außen über den Garten
- Wachküche KG beheizt
- EG zusätzliche Gästetoilette
- EG-Eichenriemenparkett
- DG mit eigenem Bad
- Elektrische Außen Jalousien
- Elektrisches Garagentor
- Eventuell möglicher Carport im Garten (baurechtlich prüfen!)

Wertermittlung: 2021

Grundstückswert 265m ² /270.-€	71.550.-€
Wohnhaus 122,30m ² /1900.-€	232.370.-€
Nutzfläche Keller 43,1m ² /740.-€	31.894.-€
Garage 33m ² /430.-€	14.190.-€

Ermittelter Marktwert

350.000.-€

Der zu erzielende Verkaufspreis kann von dieser Einschätzung aufgrund der sehr großen Nachfrage und des angespannten Wohnungsmarktes im Raum Villingen-Schwenningen und Umgebung abweichen.

Energieverbrauchsausweis wurde erstellt.
Es fallen keine Maklerprovisionen an.
Das Objekt kann sofort bezogen werden.