

EXPOSÉ
Verkaufsobjekt 517-305-3 / ID 11201

Grundstück mit Wohnhaus nebst Garten
(miet- und pachtfrei)



Ostseite des Hauses mit Garten
(aus Richtung Aubachstr.)

Grundstück Gemarkung Waldaubach,
Flur 4, Flurstück 261 (524 m²)

Land Hessen, Lahn-Dill-Kreis,
Tannenweg 2 in 35759 Driedorf OT Waldaubach

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Außenstelle Halle
Magdeburger Straße 23
06112 Halle (Saale)

Tel. 0345/6911104
Fax. 0345/6911226
Internet: www.LGSA.de
Kontakt: herrmann.t@lgsa.de

E-Mail Gebotsabgabe:
Ausschreibung@lgsa.de

Ausschreibungs- und Verkaufsbedingungen

Die Ausschreibung erfolgt im Auftrag des Grundstückseigentümers - Land Sachsen-Anhalt - durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, nach den Richtlinien der Landeshaushaltsordnung Sachsen-Anhalt (LHO LSA).

Der Zuschlag wird grundsätzlich in Ansehung des Höchstgebotes erteilt. Notariats- und Gerichtskosten sowie alle mit der Durchführung des Vertrages entstehenden sonstigen Gebühren und Kosten sind vom Käufer zu tragen.

Das Grundstück wird übernommen, wie es steht und liegt - inklusive allen Inventars sowie eventuell im Objekt bzw. auf der Liegenschaft noch vorhandener sonstiger beweglicher Gegenstände (Hausrat / Werkzeuge / Unrat / Müll etc.).

Ein Gebot zum Erwerb des ausgeschriebenen Grundstückes ist mittels nachfolgendem Erwerbsantrag grundsätzlich in einem verschlossenen Umschlag abzugeben.

Hilfsweise kann die Gebotsabgabe per E-Mail an Ausschreibung@lgsa.de unter Angabe des Verkaufsobjektes „Ausschreibung Waldaubach 517-305-3 / ID 11201“ erfolgen!!!

Gebote, die nicht diesen Formvorschriften entsprechen, werden nicht berücksichtigt!!!

**Bitte beachten: Sa/So ist der Hausbriefkasten der LGSA, AST Halle nicht zugänglich*

Der Erwerbsantrag ist in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift

„Nicht öffnen! Betrifft Ausschreibung Waldaubach 517-305-3 / ID 11201“

bis zum **Dienstag, den 28.05.2024, 12.00 Uhr**

an die
Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Magdeburger Straße 23
06112 Halle (Saale)

einzureichen.

Eingänge nach dem 28.05.2024, um 12.00 Uhr, können nicht berücksichtigt werden!

Sollte die Abgabe eines Gebotes nicht im eigenen Namen erfolgen, so ist dies kenntlich zu machen und dem Gebot eine formlose Vollmacht beizufügen.

Gebote, die unter der ausgewiesenen Mindestgebotshöhe liegen, sind grundsätzlich nicht zuschlagsfähig!

Eine erneute Ausschreibung bleibt vorbehalten. Die Zuschlagserteilung ist nicht rechtmittelfähig.

Eigentumsverschaffung:

Die Eigentumsverschaffung erfolgt nach schriftlicher Zuschlagserteilung durch Abschluss eines notariellen Kaufvertrages bei einem Notariat in Halle (Saale).

Erwerbsantrag - Seite 1 -

zur Ausschreibung Waldaubach 517-305-3 / ID 11201

Gebot und Erklärung des Bieters

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)	gegenwärtige Nutzung
Waldaubach	4	261	524	Gebäude- und Freifläche

**1. Objektadresse/
Lagebezeichnung:** OT Waldaubach
Tannenweg 2
35759 Driedorf

2. Bieter: (bei Firmen bitte genaue Bezeichnung und aktuellen Registerauszug beifügen)

vertreten durch:

Straße:

PLZ, Ort:

Telefon/Fax:

ggf. E-Mail

3. Gebot/Gebote

*Es besteht ein Mindestgebot von 160.000,00 €
(Gebote unter dem Mindestgebot sind grundsätzlich
nicht zuschlagsfähig)*

Erwerbsantrag

- Seite 2 -

zur Ausschreibung Waldaubach 517-305-3 / ID 11201

Bonitätsnachweis und Finanzierung/Datenschutzhinweise

4. Finanzierung

4.1 voraussichtliches
Eigenkapital:

.....

4.2 voraussichtliches
Fremdkapital:

5. Bankverbindung/
Referenzen

Nur bei Kreditierung erforderlich

(bitte Ansprechpartner
benennen)

.....

.....

6. Sonstiges

.....

7. Schadensersatzansprüche gegen die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH mit Ausnahme von vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten sind ausgeschlossen.

Erwerbsantrag - Seite 3 -

zur Ausschreibung Waldaubach 517-305-3 / ID 11201

8. Datenschutzhinweise

Datenschutzerklärung/Einwilligung gem. Art. 7 DSGVO

Ich bin damit einverstanden, dass die in diesem Gebot angegebenen personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail, Bankdaten, die allein zum Zwecke der Durchführung des Ausschreibungsverfahrens und zur Vertragsverhandlung notwendig und erforderlich sind, durch die Landgesellschaft entsprechend den Datenschutzbestimmungen verarbeitet werden.

Rechte des Betroffenen: Auskunft, Berichtigung, Löschung und Sperrung, Widerspruchsrecht

Sie sind gemäß Art. 15 DSGVO jederzeit berechtigt, gegenüber der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (Vertragspartner) um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu ersuchen.

Gemäß Art. 17 DSGVO können Sie jederzeit gegenüber der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (Vertragspartner) die Berichtigung, Löschung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten verlangen.

Sie können darüber hinaus jederzeit ohne Angabe von Gründen von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen und die erteilte Einwilligungserklärung mit Wirkung für die Zukunft abändern oder gänzlich widerrufen. Sie können den Widerruf entweder postalisch, per E-Mail oder per Fax an den Vertragspartner übermitteln. Es entstehen Ihnen dabei keine anderen Kosten als die Portokosten bzw. die Übermittlungskosten nach den bestehenden Basistarifen.

9. rechtsverbindliche Unterschrift des Bieters:

Ort, Datum

Unterschrift

Verkäufer	Land Sachsen-Anhalt vertreten durch Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH Große Diesdorfer Str. 56/57 39110 Magdeburg
Ansprechpartner	Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH Außenstelle Halle, Herr Herrmann Magdeburger Straße 23 06112 Halle (Saale) Tel.: 0345-6911104 Fax.: 0345-6911226 E-Mail: herrmann.t@lgsa.de
Grundbuchangaben	<p>Amtsgericht: Dillenburg/Zwst. Herborn Grundbuch von: Waldaubach Blatt: 736 Ifd. Nr. im BV 1 Gemarkung: Waldaubach Flur: 4 Flurstück: 261 Größe: 524 m² Eigentümer: Land Sachsen-Anhalt</p> <p>Abteilung II: keine Eintragungen</p> <p>Abteilung III:</p> <p>Ifd. Nr. 3: Grundschuld zu 140.000,00 € nebst Zinsen für die von Essen GmbH & Co.KG Bankgesellschaft</p> <p>Die Eintragung in Abt. III ist vom Erwerber nicht zu übernehmen. Sie soll in Vollzug des abzuschließenden Kaufvertrages zur Löschung gelangen.</p> <p>Anschrift: OT Waldaubach Tannenweg 2 35759 Driedorf</p>
Lage, Verkehrsanbindung, Nutzung	<p>Land: Hessen Landkreis: Lahn-Dill-Kreis Gemeinde: Driedorf Ortsteil: Waldaubach</p> <p>Das angebotene Objekt ist ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Eckgrundstück im Innenbereich der Ortschaft Waldaubach. Das Gelände ist leicht geneigt, in nordöstliche Richtung</p>

Erschließung	<p>leicht abfallend. Der Ort befindet sich im touristisch geprägten Mittelgebirge Westerwald auf einer Höhenlage von ca. 600 m. Der Ort liegt unmittelbar an der Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz nahe dem Dreiländereck Hessen – Rheinland-Pfalz – Nordrhein-Westfalen und nahe der Bundesstraße 414. Waldaubach ist ländlich geprägt, hat rd. 400 Einwohner und ist einer von 9 Ortsteilen der Gemeinde Driedorf. Es bestehen Busverbindungen nach Driedorf, Rehe und Herborn. Der nächste Bahnhof befindet sich in Herborn.</p> <p>Entfernungen:</p> <table border="0"> <tr> <td>Bushaltestelle</td> <td style="text-align: right;">350 m</td> </tr> <tr> <td>Lebensmitteleinzelhandel (Driedorf)</td> <td style="text-align: right;">7 km</td> </tr> <tr> <td>Schule (Gesamtschule Driedorf)</td> <td style="text-align: right;">7 km</td> </tr> <tr> <td>Bahnhof (Herborn)</td> <td style="text-align: right;">16 km</td> </tr> <tr> <td>Herborn (Kreisverwaltung)</td> <td style="text-align: right;">15 km</td> </tr> <tr> <td>Wetzlar (Kreisstadt)</td> <td style="text-align: right;">20 km</td> </tr> <tr> <td>Bundesautobahn A45</td> <td style="text-align: right;">14 km</td> </tr> </table> <p>Internetverfügbarkeit: DSL, max. 250 Mbit/s</p>	Bushaltestelle	350 m	Lebensmitteleinzelhandel (Driedorf)	7 km	Schule (Gesamtschule Driedorf)	7 km	Bahnhof (Herborn)	16 km	Herborn (Kreisverwaltung)	15 km	Wetzlar (Kreisstadt)	20 km	Bundesautobahn A45	14 km
	Bushaltestelle	350 m													
Lebensmitteleinzelhandel (Driedorf)	7 km														
Schule (Gesamtschule Driedorf)	7 km														
Bahnhof (Herborn)	16 km														
Herborn (Kreisverwaltung)	15 km														
Wetzlar (Kreisstadt)	20 km														
Bundesautobahn A45	14 km														
<p>Wohnbaufläche, ortsübliche Alterschließung. Anschluss an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz. Nach Auskunft der Gemeinde Driedorf vom 30.11.2023 erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei.</p> <p>Ver- und Entsorgungsanschlüsse: Elektroanschluss Wasseranschluss Regenwasser frei weg Abwasser zum Netz Telefon- und DSL-Anschluss</p> <p><u>Im Objekt sind folgende Zähler:</u> Wasseruhr 130140167 mit 360 m³ Stromzähler: 1LGZ0042751572 mit 11.618 kWh</p> <p>Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.</p> <p>Weitergehende Angaben zur Erschließung des Grundstücks kann der Verkäufer nicht machen. Es ist daher Sache des Erwerbers, sich diesbezüglich bei der Kommune und den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu informieren und notwendige (weitere) Ver- und Entsorgungseinrichtungen/Anschlüsse bzw. die Wiederinbetriebnahme von Anschlüssen</p>															

entsprechend seines Bedarfs zu seiner Kostenlast zu klären/zu realisieren.

Objektbeschreibung/Gebäudebeschreibung/Baumängel/Bauschäden

Bei dem zu veräußernden Haus handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einem Satteldach. Es besteht aus einem Erdgeschoss/Hochparterre und einem Dachgeschoss, welches zum Teil ausgebaut ist. Das Objekt ist voll unterkellert.

Der Südteil des Hauses wurde um 1950 gebaut. Der Nordteil wurde vermutlich um 1980 aus einem ehem. Wirtschaftsgebäude zur Wohnnutzung ausgebaut. Bei der Nordseite handelt es sich um eine Grenzbebauung mit einem Grenzabstand von ca. 1,50 m.

Die Freiflächen weisen einen relativ gepflegten Zustand auf.

Gebäudebeschreibung:

Außenwände: Südgiebel mit vermutlich asbesthaltigen Faserzementplatten behängt.
Westliche Längsseite ebenfalls mit Faserzementplatten behängt.
Mäßige Außendämmung mit ca. 5 - 10 cm Mineralwolle unter dem Behang. Behang im unteren Bereich teilweise abgängig und Dämmung zerstört.
Mitte der Westseite Feuchtigkeitseinwirkung durch defektes Fallrohr und/oder verstopfte Dachrinne.
Nordgiebel mit Faserzementplatten vollflächig behängt.
Vermutlich ebenfalls mit schwacher Außendämmung.
Nordgiebel ohne Fenster.

Dach: Satteldach mit Faserbetonschindel/-platten
Anbau mit abgeflachtem Dach und Terrasse auf der Ostseite. Darunter Garage/Kellerräume.
Dacheindeckung mit Faserzementplatten, vermutlich zum Zeitpunkt des Hausbaus (um 1950 bzw. um 1980)
Mit Pultdach überdachter Eingangsbereich (mit Bitumenschindeln).
Südlicher Teil des Hauses Dachschrägen mit nicht mehr zeitgemäßer Wärmedämmung. Kniestock im Dachgeschoss ca. 1 m Höhe.

Fenster/Außentüren:
Haustür: Holztür mit Isolierverglasung, mit umlaufender Dichtung, zeitgemäße Wärmedämmung.
Fenster: im Haupthaus überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster, Baujahr vermutlich um 1990; Fenster im Eingang-Flur u. Gäste-Bad: Holz-Sprossenfenster, zeitgemäße Wärmedämmung.
Anbau: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Metallrahmen, keine zeitgemäße Wärmedämmung; ein Dachflächenfenster mit Isolierverglasung.

	<p>Fenster und Terrassentür Kunststoff-Rollläden, z.T. defekt. Terrassentür nicht regendicht.</p>
Innenwände/-türen:	<p>Überwiegend massive Innenwände, teils mit Tapete, teils mit Rauputz. Leichte Innentüren mit Dichtung. Stahl-Zargen.</p>
Deckenkonstruktion und Treppen:	<p>Kellerdecke im Anbau massiv, ansonsten Holzdecken. Decken im Wohnbereich mit Kunststoffvertäfelung in Holzoptik. Treppen: Weichholztreppe 2 x um 90° gewandelt; im Anbau Treppe zum (im Ausbau befindlichen) Dachgeschoss fehlend; Kellerabgang: alte, steile Weichholztreppe.</p>
Fußböden:	<p>Eingangsbereich und Flur mit Bodenfliesen; Küche: Boden verfliest auf Holzbalkendecke; weiterer Fußboden im Erdgeschoss: Laminat. Dachgeschoss Altbau: einfache Kunststoffbelege, Decken und Dachschrägen mit dunkler Holzvertäfelung.</p>
Keller	<p>Volles Kellergeschoss. Kellerbereich der nördlichen Gebäudehälfte durch abfallendes Gelände als Souterrain. ca. 1,90 m Raumhöhe im Altbau. Kellerbereich unter dem Flachdach/Terrasse: Feuchtigkeitsschäden. Dachterrasse augenscheinlich nicht dicht. Pkw-Garage im Keller/Souterrain: Torbreite 2,10 m. Unter dem Kellergang unterhalb der Terrasse befindet sich eine Wasserzisterne; Zu- und Ablauf sowie Größe unbekannt.</p>
Sanitäreinrichtungen:	<p><i>Gäste-Bad im Erdgeschoss:</i> Dusche, Waschtisch, Toilette., Badheizkörper. Ausbau vermutlich von ca. 1990, sanierungsbedürftiger Zustand. <i>Badezimmer im Erdgeschoss Anbau:</i> im Rohbau. Leitung für Dusche und Toilette, Toilettenspülkasten verbaut. <i>Dachgeschoss:</i> Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschtisch mit Warmwasserboiler. Leitungsrohre auf Putz. Ausbau von vermutlich ca. 1980 bis 1990.</p>
Heizung:	<p>Öl-Zentralheizungsanlage Buderus Lugano plus GB 125 mit Warmwasserspeicher. Mängelfrei gem. Feuerstättenschau vom 25.05.2022. 1.500 l Kunststofftank. Baujahr 2008. Altbau: Wandheizkörper, Heizungsleitung auf Putz verlegt; Anbau: Kaminofen und Wandheizkörper im Wohnbereich.</p>

Elektroinstallation: Einfache Sicherungskästen mit Leitungsschutzschaltern und Schmelzsicherungen.

Nebengebäude, besondere bauliche Einrichtungen:

Küche ohne Einbauten

Terrasse (ca. 12 m²) über Souterrain

Baumängel, Bauschäden:

Im Kellergang unter der Terrasse befindet sich eine Wasserzisterne. Gem. Notiz der Auftraggeberin tritt bei Starkregenereignissen im Keller an der Südwest-Seite und in der Kellermitte Wasser in den Keller ein. Eine Ablaufmöglichkeit besteht in der o.g. Zisterne, die jedoch nicht über einen sichtbaren Überlauf verfügt und daher zeitweise leer zu pumpen ist. Ebenfalls dringt bei Starkregen Feuchtigkeit unterhalb des Dachfensters im Treppenhaus bis ins Hausinnere ein. Die Balkontür ist ebenfalls nicht schlagregendicht, momentan aber durch Rollläden geschützt.

Fallrohre sind teilweise defekt, Terrassengeländer und -fliesen defekt.

Treppe zum Dachgeschoss im Anbau nicht vorhanden.

Brutto-Grundflächen- und Wohnflächenberechnung sowie Grundrisszeichnungen von EG und DG sind als Anlagen beigelegt

öffentlich-rechtliche Bindungen/sonstige Angaben:

Das im planungsrechtlichen Innenbereich gelegene Grundstück ist im Entwurf des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist nicht im Einflussbereich eines B-Planes gelegen.

Gemäß Auskunft des Landkreises sind keine Baulasten bekannt.

Es liegt eine Grenzbebauung zulasten des nördlich angrenzenden Grundstücks vor.

Denkmalschutz besteht nicht.

Das Grundstück liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben und alle damit im Zusammenhang stehenden öffentlich-rechtlichen und sonstigen Belange sind vom Erwerber zu klären.

Dienstbarkeiten, die ggf. zwischenzeitlich nach § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz zur Eintragung gelangen sollten, sind vom Käufer ohne Anrechnung auf die Gebotssumme/den Kaufpreis unter Übernahme der sich daraus ergebenden schuldrechtlichen Verpflichtungen zu übernehmen.

privat-rechtliche Bindungen/ Pachtverhältnisse	Das Grundstück ist miet- und pachtfrei. Das Wohnhaus ist leer stehend.
Kaufpreis	<p>Für die Liegenschaft besteht ein Mindestgebot von 160.000,00 €.</p> <p>Alle Notar- und Gerichtskosten sowie alle mit der Durchführung des abzuschließenden Vertrages entstehenden sonstigen Gebühren und Kosten und die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des Käufers.</p>
Besichtigung	<p>Das Grundstück ist von der angrenzenden Straße her nur bedingt einsehbar.</p> <p>Ein Betreten des Grundstückes ist zum Besichtigungstermin am Donnerstag, den 23.05.2024 von 14:30 Uhr bis 15:30 Uhr, sofern sich Interessenten vorher rechtzeitig telefonisch unter 0345 / 6911104 (Herr Herrmann, AST Halle) oder per E-Mail herrmann.t@lgsa.de anmelden, möglich.</p> <p>Die Besichtigung erfolgt auf eigenes Risiko der Interessenten.</p> <p>Im Einzelfall ist eine Terminvereinbarung mit dem Eigentümer, vertreten durch die Landgesellschaft, möglich.</p> <p>Auf das Fotomaterial wird verwiesen.</p>
weitere Hinweise	<p>Der Käufer übernimmt das Grundstück wie es steht und liegt - inclusive allen Inventars sowie eventuell im Objekt bzw. auf der Liegenschaft noch vorhandener sonstiger beweglicher Gegenstände (Mobiliar / Einrichtungsgegenstände / Hausrat / Werkzeuge / Unrat / Müll etc.).</p> <p>Das Objekt ist z.Z. nicht Feuer-, Gebäude- oder anderweitig versichert. Es obliegt dem Käufer ab Besitzübergang für einen Versicherungsschutz nach seinen Bedürfnissen Sorge zu tragen. Eine notwendige Vollmacht hierzu wird vom Verkäufer auch im Vorfeld der Beurkundung auf Wunsch erteilt.</p> <p>Es liegt ein Energieausweis vom 22.04.2024 als Energiebedarfsausweis – Stufe H – vor (siehe Anlage).</p>

	<p>Für Inhalt und Richtigkeit der Verkaufsunterlagen sowie obiger Angaben wird jegliche Haftung ausgeschlossen.</p> <p>Eine erneute Ausschreibung bleibt vorbehalten.</p> <p>Die Zuschlagserteilung ist nicht rechtsmittelfähig.</p>
--	--

Kaufgegenstand

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)	gegenwärtige Nutzung
Waldaubach	4	261	524	Gebäude- und Freifläche

Der Verkauf erfolgt mit allen Bestandteilen und Zubehör sowie allem Inventar sowie eventuell im Objekt bzw. auf der Liegenschaft noch vorhandener sonstiger beweglicher Gegenstände (Mobiliar / Einrichtungsgegenstände / Hausrat / Werkzeuge / Unrat / Müll etc.).

Lageplan Kaufgegenstand (unmaßstäblich)



(Exposé erstellt unter dankenswerterweise genehmigter Nutzung von Aussagen, Darstellungen und Fotos des Verkehrswertgutachtens der öffentlich bestellten u. vereidigten Sachverständigen Dr. Jan-Christoph Friedrichs, AZ 02-24 vom 04.03.2024)

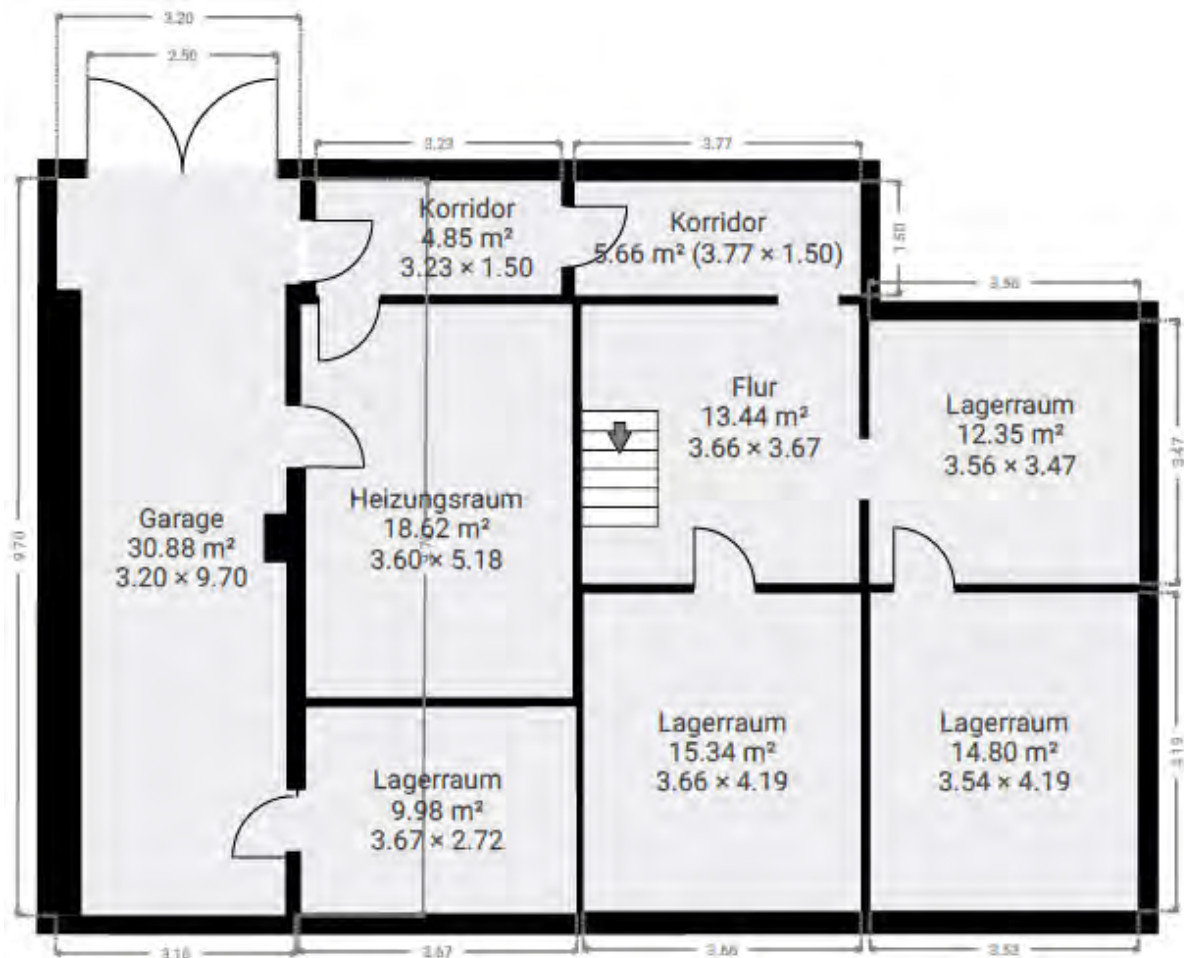
Bruttogrundfläche (nach eigenem Aufmaß der SV)

Bauabschnitt 1 ist das Haus oder auch Altbau benannt.
Mit Bauabschnitt 2 ist der Anbau gemeint.

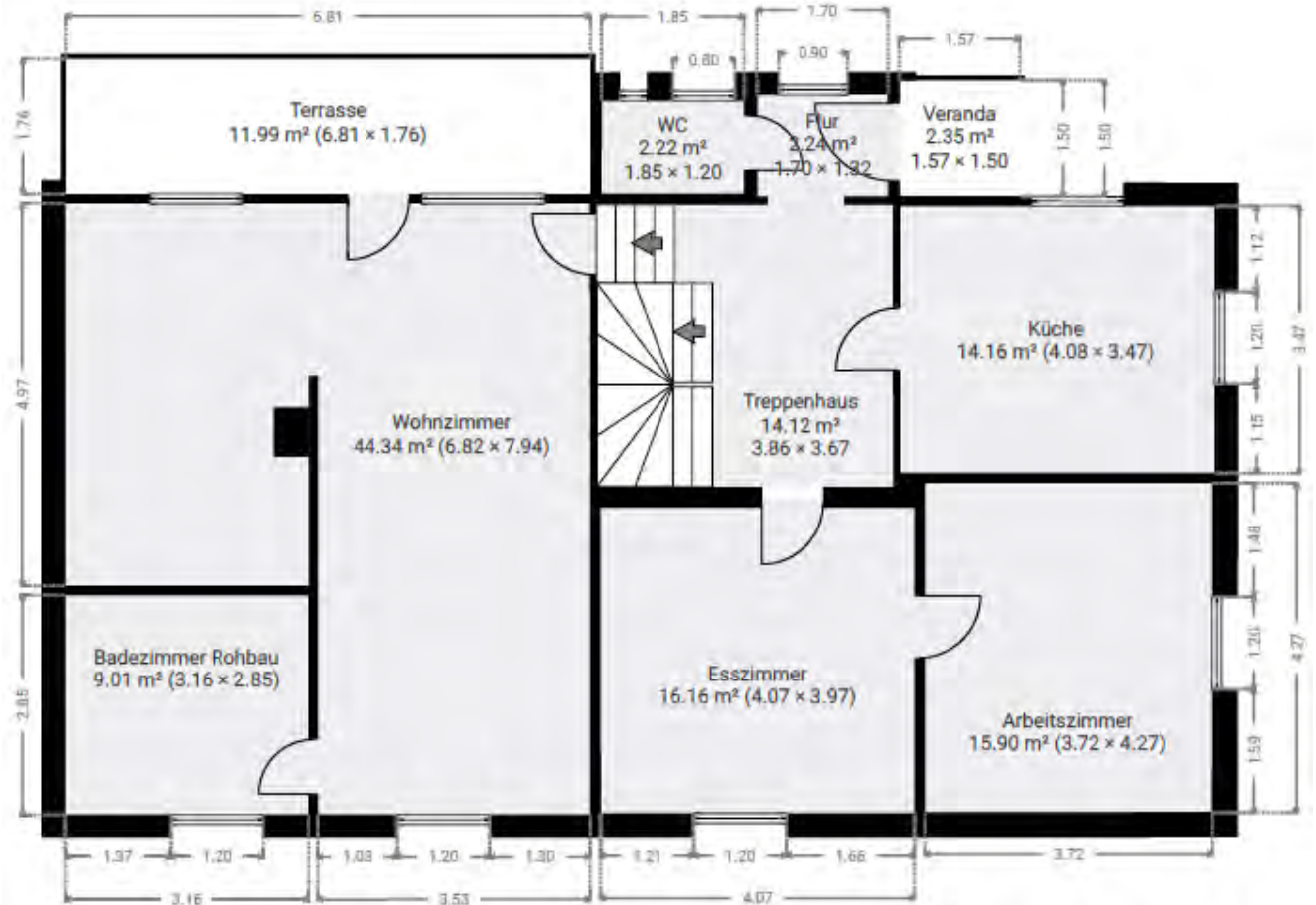
Wohnhaus Tannenweg 2		Wertermittlungsstichtag:		15.02.2024
Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)				
Wohnhaus Tannenweg 2		(Schätzwerte)		
Bauabschnitt 1 (Südteil)				
Kellergeschoss				
unter Hauseingang/Gäste-Bad	1,50 m	4,27 m	=	6 m ² BGF
unter Wohnbereich	8,54 m	8,51 m	=	73 m ² BGF
Erdgeschoss				
Hauseingang/Gäste-Bad	1,50 m	4,27 m	=	6 m ² BGF
Wohnbereich	8,54 m	8,51 m	=	73 m ² BGF
Dachgeschoss, ausgebaut	8,54 m	8,51 m	=	73 m ² BGF
Bauabschnitt 2 (Nordteil)				
Kellergeschoss/Souterrain				
unter Terrasse	1,76 m	7,11 m	=	13 m ² BGF
unter Wohnbereich	8,54 m	7,11 m	=	61 m ² BGF
Erdgeschoss				
Dachgeschoss, nicht ausgebaut	8,54 m	7,11 m	=	61 m ² BGF
Summe (geschätzt):				426 m ² BGF
Summe ausgebaute Geschosse				212 m ² BGF

Grundrisse (unmaßstäblich)

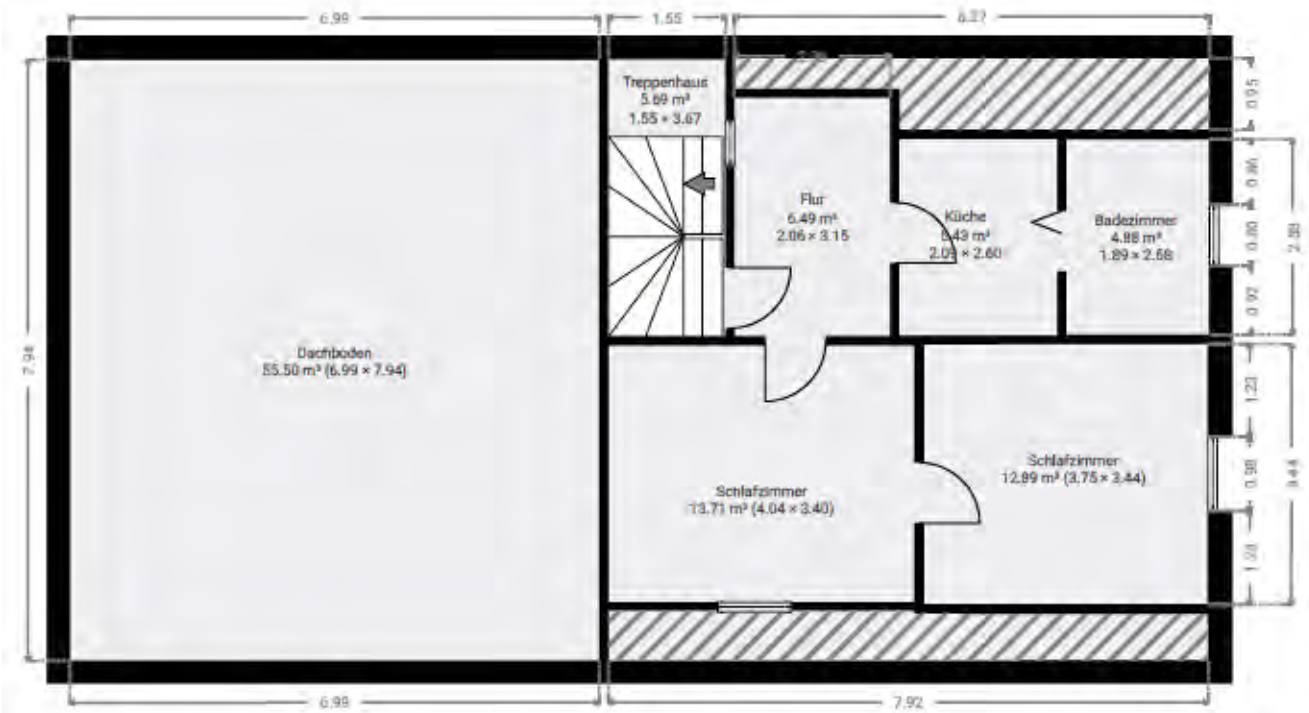
Keller / Souterrain



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 21.04.2034

Registriernummer: HE-2024-005061110

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau		
Adresse	Tannenweg 4 35745 Herborn		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1950 Anbau ca. 1980		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2009		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _{nl})	165,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Heizöl EL, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ²	Art: Kaminofen	Verwendung:	Raumbeheizung
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 22.04.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

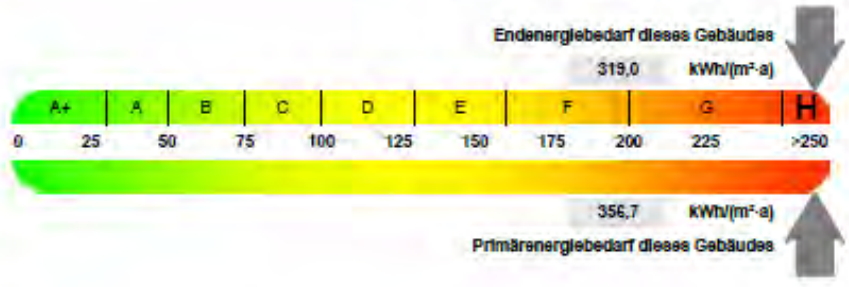
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2024-005061110

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 101,0 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 356,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 148,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v

Ist-Wert 1,04 W/(m²·K) Anforderungswert 0,55 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

319,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁴

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁷ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁴			
Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰		
Summe ⁹			%
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage			

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{v}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind und einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

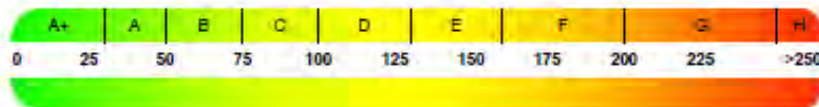
Registriernummer:

HE-2024-005061110

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



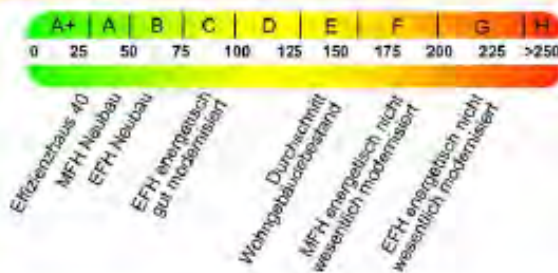
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{ne}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HE-2024-005061110

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			In Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmung der obersten Geschosßdecke im Haupthaus. Zuschüsse über Bafa möglich	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizung	Hydraulischer Abgleich des kompletten Heizsystems. Zuschüsse bis 30% möglich.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Christof Janz, zertifizierter Gebäudeenergieberater, Fachkraft für Qualitätssicherung i.d. energetischen Gebäudesanierung, Schornsteinfegermeister, Energieeffizienzexperte
Hälgerestraße 1, 35767

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und Innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben über die spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71f - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Fotodokumentation
(Stand: Ortsbesichtigung LGSA mbH 03.10.2023)
ID 11201



Links der Tannenweg - Blick aus der Aubachstraße auf das Grundstück Fußweg im Tannenweg auslaufend.



Aubachstraße Richtung Nordosten zur Ortsmitte Waldaubach
Fußweg vorhanden



Blick aus der Aubachstraße auf das Grundstück nördlicher neuerer Hausteil



Nördliche Grundstücksgrenze



Hofbereich Blick nach Süden



südlicher Hofteil



südlicher älterer Hausteil mit Anbau



Blick über den Gartenbereich



Südostansicht



Terrassenanbau



Grundstück Nordostseite



Hausgiebel Nordostseite



Regenentwässerung in Entwässerungsrinne



Kompost an der nordwestlichen Grundstücksecke



Nordwestliche Hausansicht



Fassade schadhaft



Entwässerungsschacht



Hausansicht von Südwesten



Hausansicht von Südwesten
älter Dachteil stark vermoost



ungestaltete Grünfläche südlich und westlich des Hauses
Telefonanschluss



schadhafte Schiefereindeckung an der Dachgaube



Vorgarten zum Tannenweg



Hauseingang



Küche südöstlich im Erdgeschoss



Küche



Flur



Geschoßtreppe und rechts Zugang zum Wohnzimmer im neueren Hausteil
Unter der Treppe Kellereingang



Im Hauseingang - rechts Eingangstür, links Bad



Hauseingang



Bad



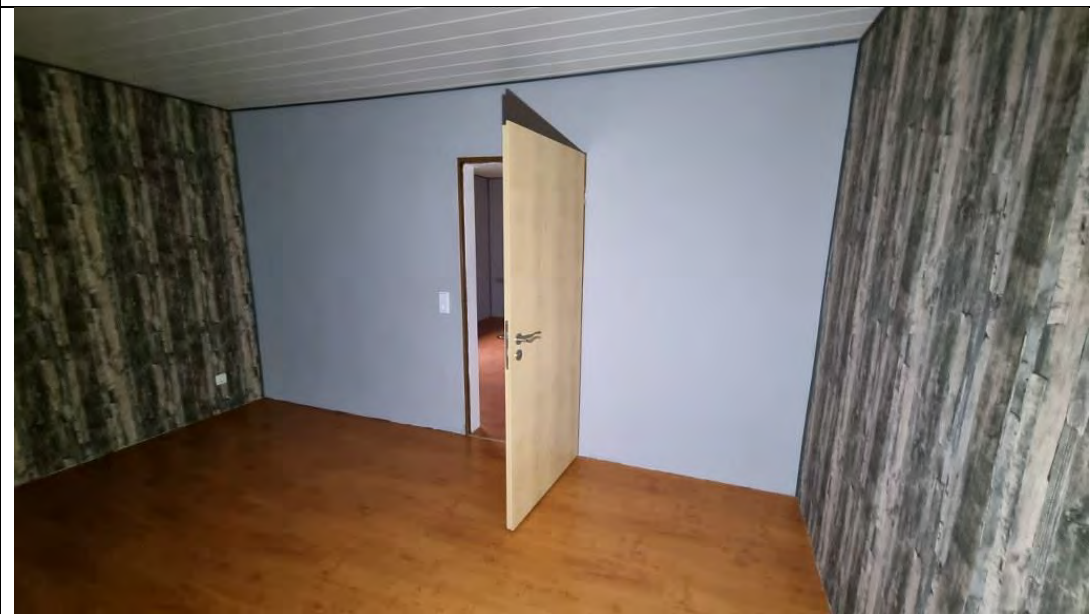
Bad



Bad



Südwestzimmer



Südwestzimmer



Westzimmer im alten Hausteil



Westzimmer Blick nach Westen



Westzimmer Blick nach Osten



Westzimmer Blick nach Süden



Eingangstür neues Wohnzimmer



Im neuen Wohnzimmer



Deckendurchbruch als einziger Zugang zum Dachgeschoss
im Hintergrund Eingang zum Bad- im Rohbau befindlich



Badtür



Dusche links



in der Dusche



Südwand unten



Südseite oben



Ostseite



Im Wohnzimmer



Im Wohnzimmer Südostseite



Wohnzimmer Nordteil



Wohnzimmer Nordteil



Telefonanschluss



Dachgeschoss



Trennwand zum alten Haus



entfernte Dämmung an der Stelle des reparierten Dachschadens
Westseite



begonnener Ausbau Blick nach Norden



Blick nach Osten



wie vorstehend



wie vorstehend



im alten Hausteil –Treppenhaus- mit abgegrenztem oberem Wohnbereich



Dachfenster im Treppenhaus mit Wassereintritt bei Starkregen



Wie vorstehend



Tür zum oberen Wohnbereich



Zählerschrank im oberen Flur



Oberer Flur



Zuordnung der Sicherungsplätze



Zählertafel



Zählerstand



OG Ostseite ehem. Küche, dahinter Durchgang zum Bad



Küche Blick zurück zum Flur



Im Bad



Bad Südseite



Im Bad



Abwasserleitung im Drempelraum neben der Küche



Drempelraum



Eingang in Westzimmer OG



Westzimmer Blick zurück zum Flur, links klappbare Bodentreppe



Westzimmer Nordseite



Eingang zum Südwestzimmer



Südwestzimmer



Blick zurück zum Westzimmer



Dachboden alter Hausteil - Blick nach Süden



Blick nach Osten



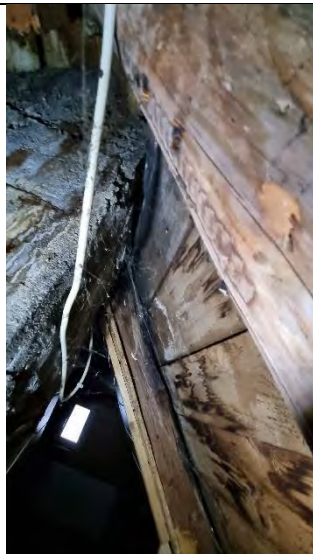
Westseite



Durchgang zu Dachkammer



versotteter Schornstein ausser Betrieb



Nässefolgen am Schornstein



Dachkammer Südseite



Dachkammer - Blick nach Norden



Erdgeschoss Kellereingang



Wie vorstehend



Kellertreppe



Kellerzentralraum - Blick nach Süden



Kellertreppe - Blick nach Norden



Kellerzentralraum - Blick nach Westen



Keller Südostrraum, Wasserzähler hinten rechts



Blick zurück zum Zentralraum



Südseite mit Nässe Spuren an der Wandverkleidung



Wasserzufuhr abgestellt



Zählerstand und Nummer



südwestlicher Kellerraum Südseite, auch hier Feuchteinfluss sichtbar



Südwestlicher Kellerraum



Abstellflächen höhergelegt wegen gelegentlichem Wassereintritt im Keller



Hier im zentralen Kellerraum auch eine Wassereintrittsstelle



Westlicher Kellerraum





Mit abgeteiltem ehemaligen Baderaum



Wie vorstehend



Zentraler Kellerraum –Durchgang zum neueren Kellerteil an der Ostseite



Durchgang



Einlauf in Zisterne ?



Links Heizungs- und Ölraum geradeaus Zugang zum Garagenvorraum
Wasserzisterne unter dem Fußboden



Blick zurück zum Kellerdurchgang



Zisterne



verschlossener Zulauf???





Heizungs- und Ölraum



Restölstand



Ölheizung



Letzter Wartungseintrag 2015



Warmwasser aus, Heizung auf Frostschutz am Heizkörper



Garagentor innen



Garage mit Durchgang zum westlichen Kellerraum



Westlicher Kellerraum neuer Hausteil



Blick zurück zur Garage



Garagenvorraum Nordseite



Garagenvorraum Südseite- Durchgang zum Keller



Zwischenzähler- nicht geeicht- in Zählerkasten Garage



Unterzählerkasten Garage- Hausinterne Verwendung



vermooster Dachteil



überlaufende verschmutzte Dachrinne an der Westseite



Mülltonnen

Fotodokumentation des Sachverständigen vom 15.02.2024



Westseite und Südgiebel



defektes Fallrohr und schadhafte Fassade auf Westseite



stark bemoostes Dach über Bauabschnitt 1, schadhafte Schiefereindeckung an der Gaube



Nisthöhle im Fensterrahmen auf der Südseite



Südgiebel und überdachter Hauseingang



Hauseingang



Terrasse vom Wohnzimmer begehbar



Terrasse, Blick Richtung Süden



defektes Terrassengeländer, defekte Fliesen



defektes Terrassengeländer, defekte Fliesen



defektes Fallrohr neben Terrasse



geplatztes Fallrohr neben Terrasse an der Nordseite, vermutlich infolge Verstopfung und Frost

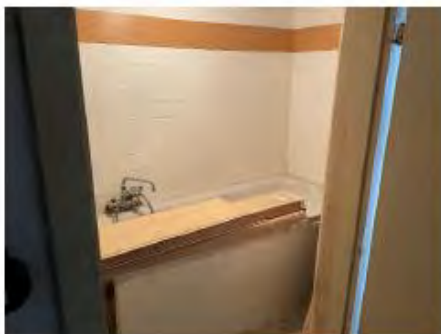


Dach über Hauseingang/Gäste-Bad



undichtes Dach am Übergang Nordteil zu Überdachung des Hauseingangs

Keller Südteil (abgeteilter ehemaliger Baderaum)



alter Baderaum



Feuchtigkeitseintritt im Baderaum

(Exposé erstellt unter dankenswerterweise genehmigter Nutzung von Aussagen, Darstellungen und Fotos des Verkehrswertgutachtens der öffentlich bestellten u. vereidigten Sachverständigen Dr. Jan-Christoph Friedrichs, AZ 02-24 vom 04.03.2024)



Kellerraum hinter Heizungsraum, Zugang über Garage



innenliegendes Garagentor



Garagenvortor nach außen, unterhalb der Terrasse, nur von innen zu öffnen