

Wertermittlung



2 ½ - Zimmer Wohnung ▪ DG - rechts
Hauptstraße 15a ▪ 56414 Obererbach
Wertermittlungstichtag: Dezember 2008



Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

Grundstücksdaten Lage	
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Postleitzahl	56414
Ort	Obererbach b. Monatabaur
Adresse	Hauptstraße 15a
Einwohnerzahl	540, Verbandsgemeinde Wallmerod 14.920
Straßenart	Ortsdurchfahrt, (Kreisstraße)
Wohngebiet	Dorfmitte, mittlere Wohnlage
Lärmbeeinträchtigung	Keine
Miteigentumsanteil	95,85/1.000,00
Sondereigentum	DG rechts, Aufteilungsplan Nr. 7
Wohnungsgrundbuch	Obererbach, Blatt 1171 Verz. Nr. 1
Gemarkung	Obererbach
Flur	1 Flurstück 26/7, Fläche 719 qm

Es handelt sich um eine Wohnung in einem 8-Parteien MassivbauHaus mit verputztem Mauerwerk. Das Gebäude verfügt über eine Standardisolierung und ausreichenden Wärme und Schallschutz.

Die Kellerwände sind aus Hohlblockmauerwerk mit einer Wandstärke von 36,5 cm auf einem Streifenfundament aus Beton erstellt. Die Umfassungswände bestehen aus 30 cm Isotherme-Steinen. Wohnungstrennwände sind aus Kalksandstein (KSV 12), sonstige Trennwände aus Bimsstein (11,5cm). Die Geschossdecken sind aus Stahlbeton, die Decken im Dachgeschoss bestehen aus einer mit Gipskarton beplankten Holsbalkendecke.

Ein Teil der Holzbalkenkonstruktion ist im Wohnbereich der Dachgeschoss-Wohnung Nr. 7 sichtbar dargestellt und mit Gipskartonplatten „ausgefacht“.

Die Treppe aus Stahlbeton ist mit gefliesten Stufen als einläufige, im In- und Austritt viertelgewendelte Treppe hergestellt, der Handlauf ist eine einfache Stahrohrkonstruktion.

Die Kelleraußentreppe besteht aus Beton. Das Holzdach mit Aufbauten, Pfetten und Trägern ist als ein sich schneidendes Walmdach-/Satteldach ausgebildet und mit Beton-Dachsteinen eingedeckt, die Dachrinnen und Regenfallrohre sind aus Zinkblech. Der Schornstein über Dach hat eine Schieferabdeckung.

Als Besondere Bauteile und Einrichtungen sind Balkone (4 Wohnungen), Terrassen (2 Wohnungen), Keller, Kelleraußentreppe, Blitzschutzanlage, und als Gemeinschaftsräume im gemeinschaftlichen Eigentum sind Fahrrad-, Kinderwagen und Wasch-maschinen-/Trocknerraum zu nennen.

Die Belichtung und Besonnung ist normal, Baumängel sind nicht erkennbar, eine wirtschaftliche Wertminderung am gemeinschaftlichen Eigentum ist nicht begründet. Der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums ist normal.

Nebengebäude im Sonder- und gemeinschaftlichen Eigentum sind nicht vorhanden. Die Außenanlagen sind im örtlichen Umfang gepflegt. Die Gartenanlage ist mit Baum- und Strauchpflanzungen, Rasenfläche, befestigte Diffenrentreppe, Standplatz für Mülltonnen, Außenbeleuchtung und einem Kießstreifen entlang des Hause ausgestattet. Versorgungsleitungen bestehen vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz, die Wegbefestigung aus Betonverbundsteinen, eine ebenso befestigte Stellplatzfläche steht für jede Wohneinheit (+ 3 Besucherplätze) zur Verfügung).

Die Wohnung Nr. 7 befindet sich im Dachgeschoss rechts und ist in Flur (mit Bodenklappe / Treppe zum Spitzboden), Bad, Wohnzimmer mit „Tapetentür“ zur Dachkammer mit VELUX-Fenster, Schlafzimmer, Bad mit Zugang zum Abstellraum, Küche – neben Wohnzimmer/Essecke aufgeteilt, die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig bis großzügig. Die Besonnung/Belichtung ist überdurchschnittlich (Süd-/Südwest).

Im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur ist Teppichboden verlegt, die Wand- und Deckenbekleidung besteht aus Rauhfasertapete und einem weißen Anstrich, der Fußboden in Küche und Bad ist mit großformatigen Fliesen ausgelegt, das Bad ist raumhoch mit weißen Kacheln ausgefließt. Die Holzdecke im Bad besteht aus einer imprägnierten und isolierten Tanne/Fichte-Konstruktion, im Wohnzimmer ist die Decke mit Rauhfasertapete gestaltet wobei ein Teil der Holzbalken-Dachkonstruktion sichtbar belassen und mit Gipskartonplatten ausgefacht worden ist. Die Dachkammer mit VELUX-Dachfenster ist als PC-Arbeitsraum eingerichtet, mit Rauhfaser tapeziert. Die sanitären Einrichtungen bestehen aus handelsüblichen „weißen Sanitärobjekten“ mit Vorwandinstallationen, besseren Armaturen, Einbauwanne, Dusche mit Duschwanne, Waschtisch, Tiefspülklosett, Einbauspülkasten, Durchlauferhitzer.

und mit Teppich auf Teppichboden und Gästebett/Doppelbett als „Gästezimmer“ ausgestattet.

Die Zweiflügeliegen, bodentiefen Kunststofffenster haben Isolierverglasung und sind nach Außen mit einem Stahlrohrgeländer als Absturzsicherung ausgestattet. Die isolierverglasten Wohnraumdachfenster im Bad und der Dachkammer bestehen aus Holz. Die Wohnzimmerfenster sind in ihrer ganzen Raumbreite (Giebelseite) mit Kunststoff-Rollläden ausgestattet,

Zimmertüren stehen aus glattem Holz, Holzfutter und Holzbekleidung und haben einfache Metallbeschläge.

Die Elektroinstallation u.a. mit Türöffner, Gegensprechanlage, Klingel, Telefon und Kabel / Gemeinschafts-Antennenanschluß entspricht dem Stand der Technik, Bewegungsmelder zur Steuerung der Außenbeleuchtung gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum.

Die Heizungsanlage ist als zentrale Warmwasser - Ölheizung ausgelegt, sie wird witterungsabhängig gesteuert und ist im Jahr 2006 durch eine neue Kessel- und Brenneranlage ersetzt. Ein 3 Batterie Kunststofftankanlage befindet sich im Kellerraum neben den Heizungskeller.

Die Warmwasserversorgung ist individuell für jede Wohneinheit über Durchlauferhitzer und/oder Boiler eingerichtet.

Eine Einbauküche gehört zur Wohnung und ist von guter Qualität. Sie zeichnet sich durch glatte cremfarbige Oberflächen als besonders pflegefreundlich aus. Die Warmwasserversorgung ist hier über einen Boiler geregelt.

Umgebung · Einkaufsmöglichkeiten Bildungseinrichtungen · Verkehrsanbindung	
Supermarkt Banken, Post	Verbrauchermarkt in Hundsangen – 2 km Einkaufsorte Hadamar 5 km, Limburg 10 km, Montabaur 10 km, Koblenz 35 km, Poststelle in Hundsangen, Bank in Dreikirchen - 1 km, und Hundsangen – 2 km
Bäcker/Metzger	Bäckerei am Ort, 2 Stunden am Tag+ Sa
Sonstiger Fachhandel	Wallmerod, Hadarmar, Montabaur, Limburg, Koblenz
Kindergarten	Hundsangen 2 km, Wallmerod 7 km
Grundschule	Hundsangen, dto.
Haupt- / Realschule	Hundsangen Hauptschule, Realschule + Gymnasium befindet sich in Montab. – 10 km
Gymnasium	Montabaur
Hochschulen / Universität	Koblenz – 35km, Frankfurt – 84km, Wiesbaden 68 km, Mainz 69km, Köln 110 km
Bus, Bushaltestelle	50 m, 2 x täglich Richtung Montab. / Limbg...
Regionalbahn, DB	Dreikirchen 1 km, Richtung Limburg/Montabaur
Überregional Bahn, ICE	ICE Montabaur + Limburg je 10km, ½ Stunde bis Ff. Flughafen/Hbf, o. Köln Hbf. Flughafen Köln/Bonn
Autobahn – Anschlussstelle	BAB A3, Nentershausen – 5 km, Montabaur 9 km, Limburg 10 km

<u>Kultur / Freizeit / Sportstätten</u>	Örtliches Vereinsleben w.z.B. Feuerwehr, Kolping, Chöre, Kirmes, Schützenverein, Wandergruppen, örtlicher Sportplatz / Sportverein / Fußball / Örtliche Gasstätte.
Ärztliche Versorgung, Krankenhaus, Apotheke	Ärzte in Hundsangen, Nentershausen -5 km, Krankenhaus in Limburg + Montabauer – je 10km, Apotheke in Nentersh., Hadamar, Wallmerod – 7 km

**Bodenwertermittlung
des anteiligen Wohnungseigentums**

Richtwertzone 030 – mittlere Lage	55,00 €/m ² zum Stichtag 31.12.2008
Beitrags- und abgabebefrei	Ja
Anzahl der Vollgeschosse	2
Bauweise	Offen
Grundstücksfläche	800 55,00 €/m ²
Relativer Bodenwert	= 55,00 €/m ²
Fläche	X 719 55,00 €/m ²
Bodenwert	39.545,00 €
Miteigentumsanteil	X 95,85/1.000
Anteiliger Bodenwert	3.790,00 €
Sachwertberechnung	Wohnfläche X Kubikmeteraufwand
60,45 m ² x 5,12 qbm/ m ² = 309,504	310 qbm
Preisindex (BPI) (2000=100)	102,7 (12/2008)
NHK im Basisjahr 2000	206,00 €/qbm
NHK 12/2008	211,56 €
Gebäudeherstellungswert o.BNK	65.010,00 €
BNK	15% = 9.751,00 €
Gebäudeherstellungswert	74.761,00 €
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Rest (RND)	70 Jahre
%	7,00 =
Gebäudewert	€ 5.233,00 – 74761,00
Gebäudewert (incl. BNK)	69.528,00 €
Anteiliger Wert Außenanlage	2.000,00 €
Anteiliger Bodenwert	3.790,00 €
Vorl. Sachwert	75.318,00 €
Marktanpassungsfaktor	0,80
Marktangepasster Sachwert	60.254, 00 €
Sachwert des Wohnungseigentums	60.000,00 €

56414 Obererbach, den 7. März 2009

Ludger Keuter