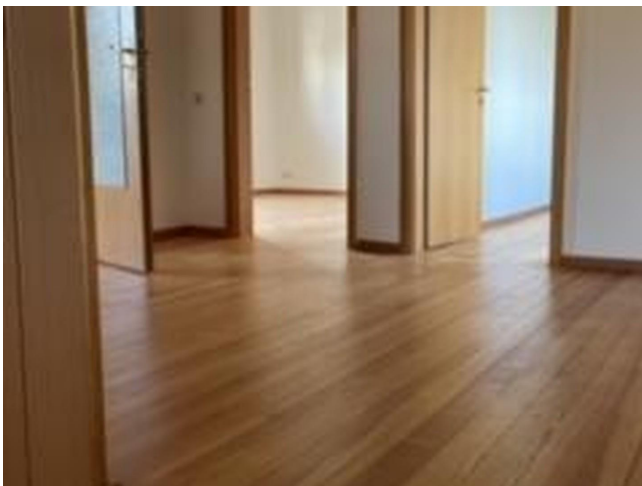


Exposé

Einfamilienhaus in Quierschied-Göttelborn

EFH , freihst. , Göttelborn , Jugendstil, 164 qm WF, 1662 qm Grundst.Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-315302**

Einfamilienhaus

Verkauf: **266.500 €**

Ansprechpartner:
Wolfgang Hargarter
Telefon: 0157 50492004
Mobil: 0157 50492004

Hauptstr. 200
66287 Quierschied-Göttelborn
Saarland
Deutschland

Baujahr	1932	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.662,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	164,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	4
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Wohnhaus präsentiert sich im TOP-Zustand und steht zum direkten Einzug bereit.

Es stammt aus dem Jahre 1932 und wurde liebevoll saniert und renoviert.

Das Objekt ist voll unterkellert und wurde in Massivbauweise errichtet.

Hier hat eine Familie viel Platz um sich rundum wohlfühlen. Die Brennwert-Ölheizung wurde im Jahre 2013 erneuert.

Geteilte Stromzähler sind vorhanden. Anbaumöglichkeiten zur Gartenseite sind gegeben. Die schöne Fernsicht ins Grüne samt dem großzügigen Gartenbereich runden das Ganze ab.

Die Wohnfläche verteilt sich auf 2 Etagen:

EG: ca. 82 qm

-Dielenbereich

- offener Wohn- Esszimmerbereich
- Küche
- Tageslichtbadezimmer (barrierefrei)mit Dusche

1.OG: ca. 82 m²

- 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche

DG:

- nicht ausgebaut

Kellergeschoss:

Im Untergeschoss befinden sich neben den 2 Kellerräumen noch der Waschkraum, ein zus. Badezimmer mit Wanne , sowie der Heizungsraum mit Zugang zum Garten

Zur Unterstellung der Fahrzeug steht eine Garage mit elektr. Garagentor, ein großer Carport sowie weitere Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung.

Das Grundstück ist eingezäunt.

Ausstattung

Der wunderschöne große Garten besticht mit seinem alten Obstbaumbestand, ein Raum für Gartengeräte steht ebenfalls zur Verfügung.

In diesem sehr gepflegten Gartenbereich finden Sie einen Ort der zum Entspannen.

Ideal für Kinder und Haustiere.

Hier können Sie auch schöne Feste feiern.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

2022 Holzböden OG u. 1 Zimmer EG abgeschliffen und lackiert, Fa. Bodendesign Schuhmann, Saarlouis

2022 Renovierung Wände und Decken , Erneuerung Tapete und Farbanstrich

2021 Erneuerung Warmwasservorratsbehälter

2016 Erneuerung barrierefreies Bad Erdgeschoss , Fliesen, Badheizkörper

2015 Fliesen Erdgeschoss Flur und Kellertreppe , Renovierung Treppenhaus, Treppe und Geländer gestrichen.

2015 Haustür und alle Fenster gestrichen

2015 Erbauung Carport, Fa. Alweda, Illingen 5.500,00€

2013 Erneuerung Buderus Brennwerttechnik Heizung GB 125-18 BE, Fa. Heizungsbau Köhl, Quierschied,

2002 Elektrik Erdgeschoss Küche erneuert

Fenster Doppelverglasung

Lage

Quierschied- Göttelborn ist eine Gemeinde im Regionalverband Saarbrücken (Saarland). Sie liegt etwa 13 km nördlich der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Göttelborn liegt in verkehrsgünstiger Lage 12 Kilometer nördlich der Landeshauptstadt Saarbrücken. Über die A 1 und A 8 ist Göttelborn an das Fernstraßennetz angebunden.

Dieses schöne und erst kürzlich sanierte Einfamilienhaus befindet sich trotz Hauptstraße in toller und ruhiger Wohnlage von Quierschied- Göttelborn in einer verkehrsberuhigten Zone. (30 km/h)

Schul- und Sportzentren sowie Kindergarten können fußläufig erreicht werden. Autobahnanbindung in Richtung Saarbrücken, Saarlouis und Luxemburg sind in 5 Autominuten zu erreichen

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestehen Verbindungen in die umliegenden Orte, welche im Wesentlichen von der NVG und der RSW betrieben werden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	269,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



OG Holzböden renoviert

Exposé - Galerie



Frontansicht



Garage + Carport

Exposé - Galerie



Garage mit e. Torantrieb



Grundstück mit Obstbaumbestand

Exposé - Galerie



Verkehrsberuhigte Zone

Exposé - Grundrisse



Hermann Lauer, Dipl.-Ing. (FH), Niederlassung, Bachstr.23, 66740 Saarlouis

BAUTECHNISCHES-BÜRO FÜR: SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN,
BAULEITUNG, BEURTEILUNG VON BAUSCHÄDEN, MÄNGELGUTACHTEN,
WERTGUTACHTEN, BAUSANIERUNG, AUSSCHREIBUNGEN



Tel.: 0152-07929863
hermann.lauer@gmx.net
[www.lauer-hermann-bausachverstaendiger-
im-bauwesen.de](http://www.lauer-hermann-bausachverstaendiger-im-bauwesen.de)
Hauptsitz: Krokusweg 2
42579 Heiligenhaus



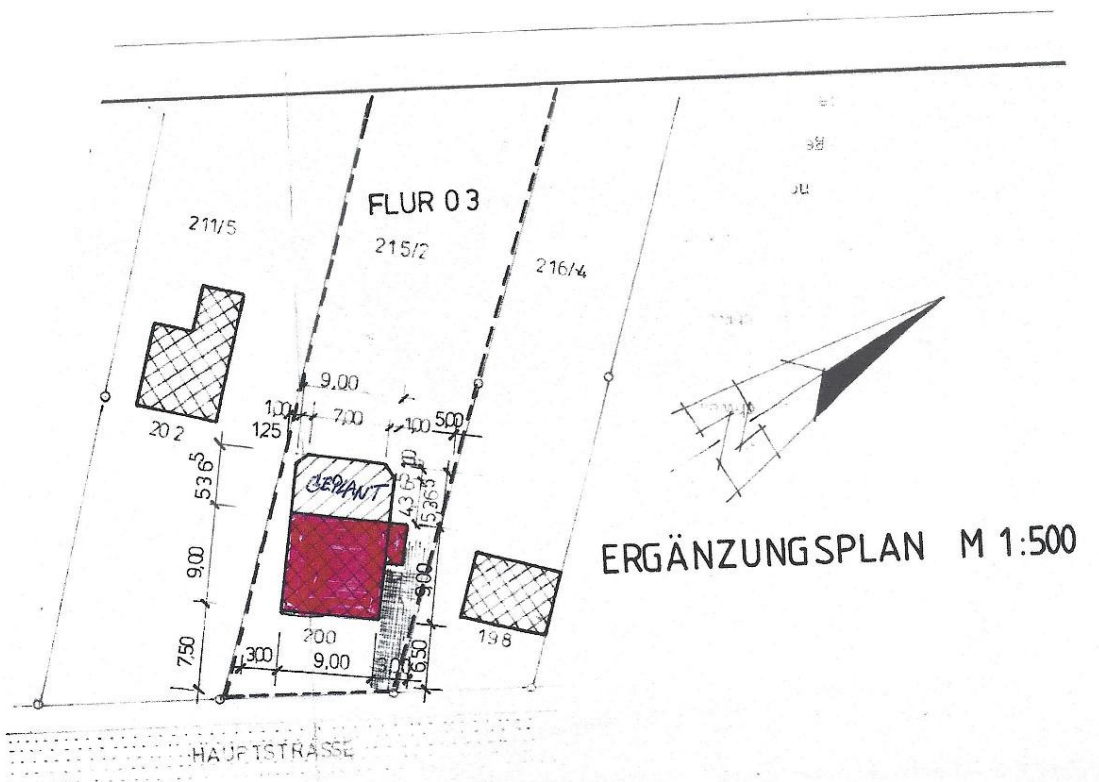
Wertgutachten

Objekt	Grundstück mit Zweifamilienwohnhaus und Einzelgarage sowie Carport. Weitere zwei Stellplätze vorhanden.
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag 03.09.2020
Datum:	07.09.2020

Exposé - Grundrisse

-2-

Grundstück mit
unterkellerten Zweifamilienhaus mit Einzelgarage und Carport
Hauptstraße 200, in 66287 Quierschied-Göttelborn



Exposé - Grundrisse

- 3 -

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines

Auftrag

Zweck des Gutachten

Objektbesichtigung

Unterlagen

Grundstück

Lagebeurteilung

Bodenwert

Beschreibung des Gebäudes

Baumängel

Verkehrswert

Exposé - Grundrisse

-4-

Allgemeines

Auftraggeber:

Manuela Mayschak

Hauptstraße 200

66287 Quierschied

Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes des mit einem Zweifamilienhaus und Einzelgarage, sowie Carport bebauten Grundstück Flurstück 215/2, Flur 03.

Gemeinde: Quierschied

Gemarkung: Göttelborn

Zweck der Begutachtung:

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertermittlung des bebautem Grundstück zur familieninternen Einschätzung.

Objekt:

Bei dem bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 1.662,00 qm. Das Grundstück ist mit einer voll unterkellerten Zweifamilienhaus und Einzelgarage, sowie Carport bebaut.

-5-

Exposé - Grundrisse

-5-

Zweifamilienwohnhaus mit Garage und Carport



Besichtigungstag:

Die Ortsbesichtigung fand am 30.08.2020 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

Herr Wolfgang Hargarter

Frau Manuella Mayschak

Herr Lauer, Sachverständigenbüro

Das Objekt konnte ungehindert von innen und außen besichtigt werden.

-6-

Exposé - Grundrisse

-6-

Rückansicht



Innentreppe



-7-

Exposé - Grundrisse

-7-

Grundstück:

Geometrie und Beschaffenheit:

Das langgezogene Grundstück erstreckt sich über eine vordere Breite von ca. 12,50 m und eine Länge von ca. 80,50 m.

Das Grundstück ist über die Hauptstraße erschlossen. Anschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Telekommunikation sind vorhanden. Die Bodenbeschaffenheit wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachten nicht untersucht.

1. Lagebeurteilung

An Ortsstraße gelegen. Öffentliche Verkehrsanbindung vorhanden. Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitmöglichkeiten, Grünflächen ausreichend. Infrastruktur und Wohnqualität kann man als gut bezeichnen. Die Ortsmitte ist schnell zu erreichen. Das Grundstück bietet bebaubare Erweiterungsmöglichkeiten. Für einen Anbau liegen Pläne vor. Das Objekt steht derzeit bewohnt. Auf der Hauptstraße herrscht reger Verkehr.

2. Bodenwert

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung durch Vergleichs- und Richtwerte aus einer Kaufpreissammlung der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

Parzelle: 215/2

Gemarkung: Göttelborn

Stand: 04.09.2020

qm: 1662,00

-8-

Exposé - Grundrisse

-8-

Gemäß § 16 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden grundstücksmerkmalen, zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar. Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder nach unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwert sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten. Der Bodenwert steigt und fällt mit der vorhandenen baulichen Ausnutzung.

Bodenwert: 109.313,24 Euro

Gerundet: 109.000,00 Euro

3. Baubeschreibung Gebäude

Das Zweifamilienhaus ist bewohnt. Das Gebäude ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Sanierungsarbeiten wurden teilweise ausgeführt.

Vollunterkellert und die Konstruktionsart ist Massivbau, Holztreppe und Stahlbetontreppe mit Fliesen, neues Bad hergestellt im Erdgeschoss, Dachkonstruktion mit alten Tonziegel, Parkettböden und Fliesenbelag vorhanden. Ölheizung als Zentralheizung vorhanden.

Baujahr: 1932

Gesamtlebensdauer: 100 Jahre

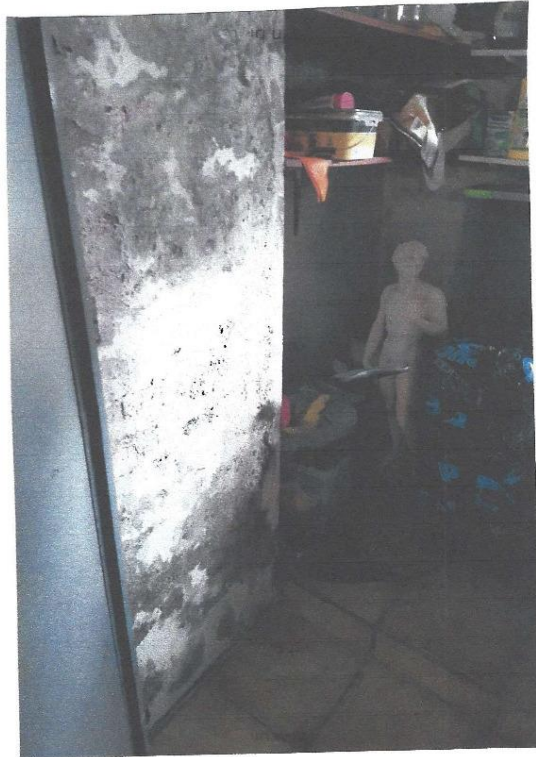
Restlebensdauer: 12 Jahre, da „Sanierungsbedürftig“

-9-

Exposé - Grundrisse

-9-

Aufsteigende Feuchtigkeit im Keller



-10-

Sanität Sept. 2022

Exposé - Grundrisse

-10-

Baumängel: Notwendige Arbeiten

Das Bauwerk ist teilweise nicht ausreichend im Erdreich gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet. Kellereingang ist die aufsteigende Feuchtigkeit in der aufgehenden Wand ersichtlich. Weiterhin sind Sanierungsarbeiten in fast jedem Gewerk am ganzen Bauwerk erforderlich.

Aussentreppe



Kellereingang

sauwert Sept 2022

-11-

Exposé - Grundrisse

-11-

Küche

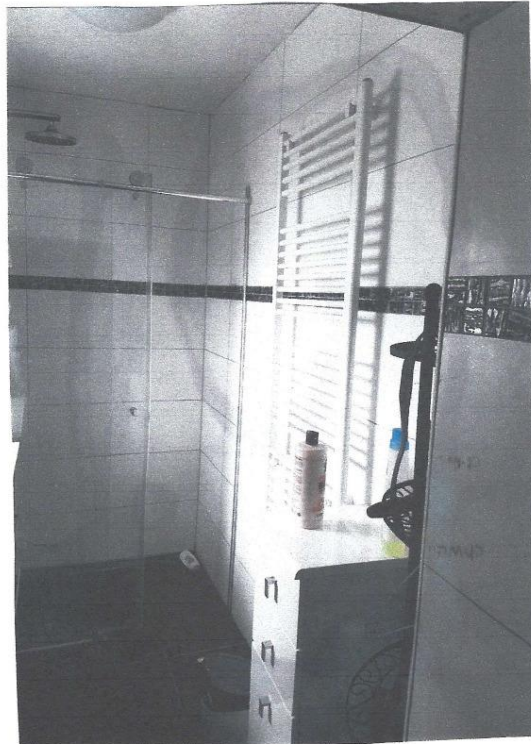


-12-

Exposé - Grundrisse

-12-

Bad:



-13-

Exposé - Grundrisse

-13-

Wohnzimmer:



-14-

Exposé - Grundrisse

-14-

Bewertungskriterien, Marktsituation, Flächenzusammenstellung

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Die Vermietbarkeit und der Verkauf des Objekts ist nach erfolgter Renovierung mit gut einzustufen.

Die Flächenberechnungen wurden anhand der Planunterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Sachwert

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der durchschnittlichen Normalherstellungskosten, Wertbasis 2000 ermittelt. Diese sind vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ermittelt und angegeben. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf ein qm Bruttofläche bzw. auf ein m³ Bruttorauminhalt je nach Gebäude und lokaler Orte. Die Baunebenkosten werden berücksichtigt. Ebenso die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes. Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend objektbezogen nach Erfahrungssätzen und tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen.

-15-

Exposé - Grundrisse

-15-

Sachwertermittlung:

Jahr der Bewertung:	2020
Fiktives Baujahr:	1932
Gesamtnutzungsdauer:	100 Jahre
Restnutzungsdauer:	12 Jahre
Gebäudealter:	88 Jahre
Wohnfläche nach DIN 283:	130,20 qm
Umbauten Raum DIN 277:	955,330 m ³

Normalherstellungskosten 2000: 955,330 m ³ x 233,00 Euro	=	222.591,89 Euro
Baunebenkosten: 14 %	=	31.162,86 Euro
<hr/>		
Zwischensumme:	=	253.754,75 Euro
Alterswertminderung 32,10 %	=	- 81.455,27 Euro
<hr/>		
Gebäudesachwert	=	172.299,48 Euro
Garagenherstellungskosten:	=	11.642,00 Euro
Aussenanlagen/Carport	=	15.823,00 Euro
Bodenwert	=	109.000,00 Euro
Wertminderung für Bauschäden, aufsteigende Feuchtigkeit	=	- 20.500,00 Euro
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert	=	288.264,48 Euro

Ertragswert

Der Wert des zu bewertenden Objekt liegt für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung. Ein das eingesetzte Kapital ausreichend verzinster Ertrag ist nicht zu erwarten. Die Ermittlung des Ertragswertes führt deshalb zu keinem brauchbarem Ergebnis. Ein Ertragswert wird deshalb nicht vorgetragen.

-16-

Exposé - Grundrisse

-16-

Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

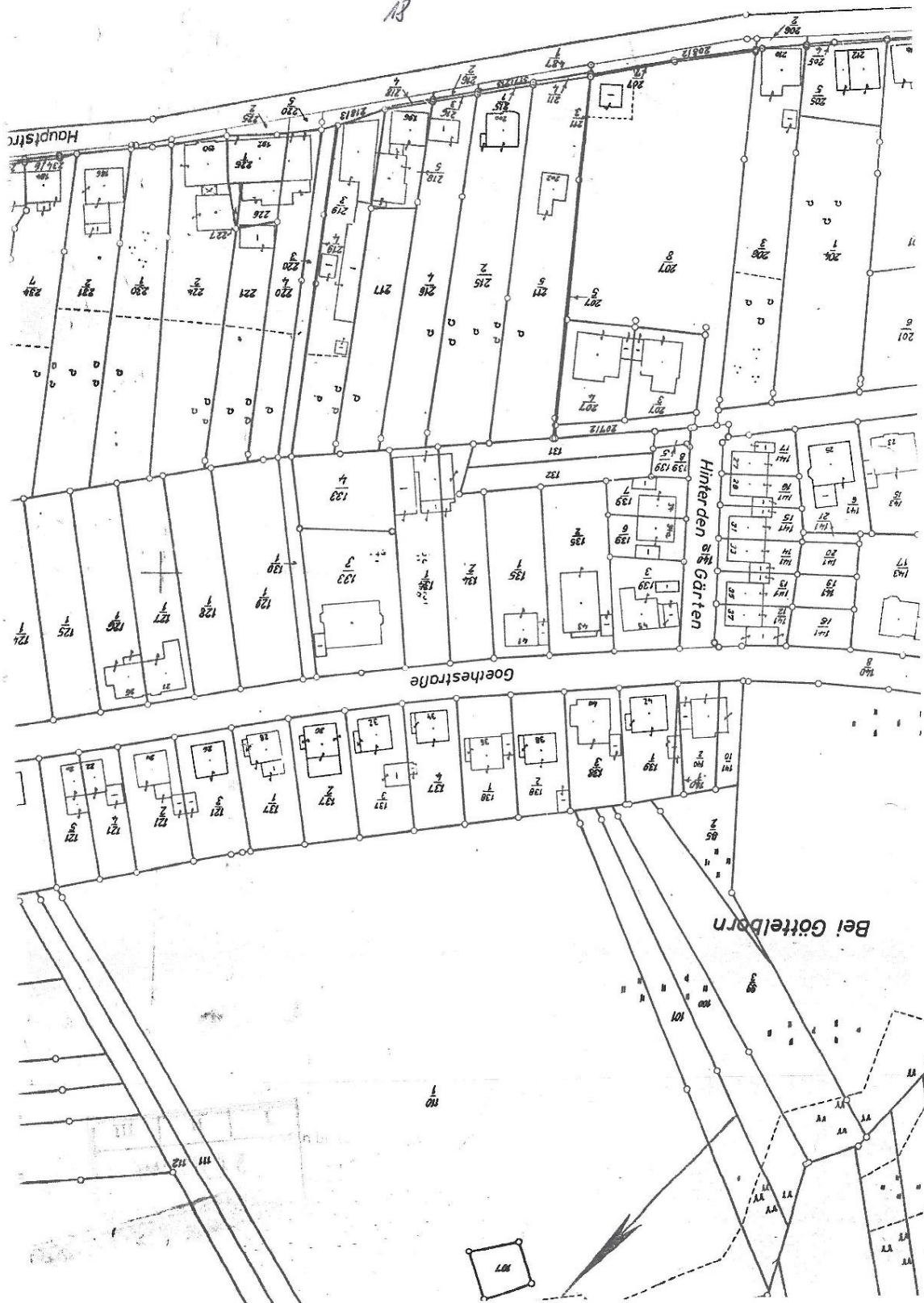
Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert.

Für die Abteilung des Verkehrswertes aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale erforderlich.

Der Verkehrswert erreicht einerseits insbesondere der gegenwärtigen Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Lage des Objekts und andererseits wegen Architektur, Alter und Ausstattung des Gebäudes den Sachwert.

-17-

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Marktwerteinschätzung

14. März 2022

Marktwerteinschätzung



Manuela Mayschack - Freistehendes E/ZFH mit großem Garten

🏠 Haus 📍 Hauptstraße 200, 66287 Quierschied

Thomas Spaniol

☎ 0681 954289-68 ✉ info@immobilien-spaniol.de

🏠 Einfamilienhaus **verkauf**

📍 Hauptstraße 200, 66287 Quierschied

Manuela Mayschack - Freistehendes E/ZFH mit großem Garten

311.000 € • 1.944 € / m²

281K - 381K €

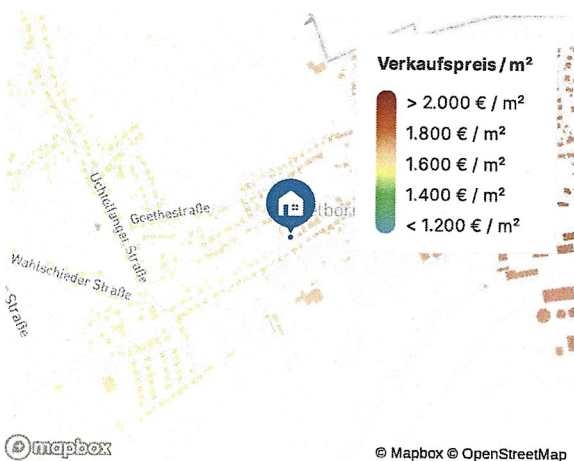
Die Konfidenznote für die Bewertung: **Niedrig**



Haus-Spezifikation

- 🏠 5 Zimmer
- 🛀 Badezimmer: 2
- 🏠 Anzahl Etagen: 1
- 🏠 Wohnfläche: 160 m²
- 📏 Grundstücksfläche: 1662 m²
- 🏠 Balkon / Terrasse: 6 m²
- 🏠 Baujahr: 1932
- 🏠 Garagenplätze: 1
- 🚗 Aussenparkplätze: 5

Lage



Einkaufen



Bildung



Gastronomie



Gesundheit



Freizeit

Die Einfärbung dieser Karte repräsentiert lokale Preisdifferenzen. Um die preislichen Unterschiede verschiedener Standorte ermitteln zu können, basieren die Quadratmeter-Preise (Verkauf und Vermietung) auf einer repräsentativen **Beispiel-Immobilie**, deren Standort entsprechend variiert wird. Die Berechnungen sind somit unabhängig von der Marktwertschätzung des von Ihnen spezifizierten Hauses. Unser Modell hat eine begrenzte Anzahl entsprechender Datenpunkte oder hohe Preisschwankungen in dem Bereich festgestellt, was sich auf die Ergebnisse auswirken können und in einen breiteren Vertrauensbereich niederschlagen.

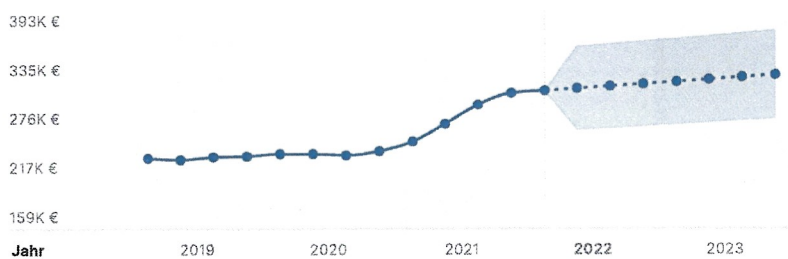
Dieser Report wurde am **14. März 2022** erstellt

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei nicht um eine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB handelt. Das hier verwendete Verfahren ist rein datenbasiert und kommt ohne manuelle Anpassungen aus. PriceHubble übernimmt keine Haftung für Verluste, die aus Entscheidungen resultieren, die auf Basis der bereitgestellten Informationen und Analysen getroffen wurden.

Qualität und Zustand

🍳 Küche	★★★★☆ Normal	★★★★☆ Gut in Stand gehalten
🚿 Badezimmer	★★★★☆ Normal	★★★★☆ Gut in Stand gehalten
🏠 Fussboden	★★★★☆ Normal	★★★★☆ Gut in Stand gehalten
🪟 Fenster	★★★★☆ Normal	★★★★☆ Gut in Stand gehalten
🏡 Mauerwerk	★★★★☆ Normal	★★★★☆ Gut in Stand gehalten

Wertentwicklung



+ 35,38 % (+80,8K €)
 In den letzten 3 Jahren

+ 24,68 % (+61,2K €)
 Seit letztem Jahr

+ 3,46 % (+10,7K €)
 Prognose für das nächste Jahr

Beschreibung

Das in Massivbauweise 1932 errichtete freistehende Ein-/Zweifamilienhaus, ist vollunterkellert und steht in ruhiger Zentrums-lage von Göttelborn. Die Immobilie verfügt über ein schönes großes Gartengrundstück. Die Wohnfläche von ca. 160m² verteilt sich auf EG und OG. In jeder Etage befindet sich ein Bad. Im EG modernisiertes Bad mit separatem Gäste-WC. Fenster wurden 1982 getauscht. HZg. 2011 erneuert (Buderus-Ölzentralversorgung) WW-Speicher 2021 neu Elektrik in Teilen erneuert Dach sanierungswürdig, aber technisch noch in Ordnung. Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage mit Carport, der auch als Freisitz genutzt werden kann.