

Besichtigungs- und Bauzustandsbericht

Eigentümer/Erbbauberechtiger:

Vorname Manon Marike Name Fennrich

Beleihungsobjekt

PLZ, Ort Kranzau - Mademarschen Straße, Hausnr. Mannhardtsstraße 18

Bei ETW Lage _____ Tag der Ortsbesichtigung 16.03.2025

Grundstück

Topographie

- ☒ eben
☐ leicht hängig
☐ Hanglage
☐ _____

Hausanschlüsse

- ☒ Kanalisation
☒ Wasser
☒ Strom
☒ Gas
☐ Fernwärme
☐ _____

Emmission

- ☒ Lärm
☐ Geruch
☐ Oberleitungen
☐ Funkmast
☐ keine erkennbar
☐ _____

öffentliche Zuwegung vorhanden: ☒ ja ☐ nein Beschreibung _____
Hinweis auf Baulasten erkennbar: ☒ nein ☐ ja Beschreibung _____
Hinweis auf Altlasten erkennbar: ☒ nein ☐ ja Beschreibung _____
Hinweis auf Überbauungen erkennbar: ☒ nein ☐ ja Beschreibung _____

Lagebeschreibung/-beurteilung

Gebiet

- ☐ Wohngebiet
☐ Villengebiet
☒ Mischgebiet
☐ Gewerbegebiet
☐ Außenbereich
☐ _____

örtliche Lage

- ☐ ländlich
☐ Ortsrand
☒ Mittelzone
☐ Ortskern
☐ _____

Anbindung Individualverkehr

- ☒ gut
☐ mittel
☐ ungünstig

öffentl. Verkehrsmittel im Nahbereich (< 1 km)

- ☒ Bus
☐ Schienennahverkehr (S-/U-/Straßenb.)
☐ Schienenfernverkehr
☐ _____
☐ nicht vorhanden

Straßencharakter

- ☒ Hauptstraße
☐ Nebenstraße/Sackgasse
☐ Wohnstraße
☐ Spielstraße
☐ Geschäftsstraße
☐ Fußgängerzone
☐ _____

Ausbauzustand der Straße

- ☒ ausgebaut
☐ teil/nicht ausgebaut

Umgebung (< 200 m)

- ☒ Kindergarten/Schulen
☐ öffentl./kulturelle Einricht.
☐ Wald
☒ Grünanlagen
☐ Spiel-/Sportanlagen
☐ _____

Einkaufsmögl. im Nahbereich (< 1 km)

- ☒ täglicher Bedarf
☐ Handels-/Fachmarktzentrum
☐ _____
☐ nicht vorhanden

Umgebungsbebauung: ☒ gleichartig ☐ objekt-/nutzungsadäquat ☐ störend Beschreibung _____

auffälliger Leerstand im Umfeld erkennbar: ☐ nein ☐ ja Beschreibung _____

Beurteilung Lage: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ durchschnittlich ☐ mäßig ☐ schlecht ☐ katastrophal

Bau- und Gebäudebeschreibung inklusive Außenanlagen

Objektart: ☒ EFH

☐ ZFH

☐ ETW mit _____ Zimmern

☐ MFH/Wohn-/Geschäftshaus

mit _____ Wohneinheiten und/oder _____ Gewerbeeinheiten

Leerstand im Gebäude _____ % oder in Einheiten _____

Konzeption: ☒ freistehend ☐ 1-seitig angebaut ☐ 2-seitig angebaut

Objektnutzung: ☐ voll eigengenutzt ☒ voll fremdgenutzt ☒ teilweise fremdgenutzt

☐ 100 % wohnwirtschaftlich ☐ teilweise gewerblich Gewerbe: _____

Geschosse (oberirdisch exkl. Dach): 1 -geschossig ☐ Besonderheiten Beschreibung _____

Aufzug vorhanden: ☐ ja ☒ nein

Baujahr: 1800 ggfs. Bemerkungen keine Unterlagen

Erweiterung/Anbauten: _____ Beschreibung: _____

Kernsanierung (Neubauzustand in allen Gewerken) Jahresangabe: _____



Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre

Dacherneuerung inkl. Dachdämmung	☐ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☒ umfassend	Jahreszahl <u>2010</u>	keine ☐
Fenster	☐ einfach	☒ mittel	☐ überwiegend	☐ umfassend	Jahreszahl <u>2000</u>	keine ☐
Leitungssysteme:						
- Strom	☒ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☐ umfassend	Jahreszahl <u>2010</u>	keine ☐
- Heizung	☒ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☐ umfassend	Jahreszahl <u>2010</u>	keine ☐
- Wasser	☒ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☐ umfassend	Jahreszahl <u>2010</u>	keine ☐
Heizungsanlage	☐ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☒ umfassend	Jahreszahl <u>2015</u>	keine ☐
Wärmedämmung Außenwände	☐ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☐ umfassend	Jahreszahl <u>2003</u>	keine ☐
Bad/Bäder	☐ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☒ umfassend	Jahreszahl <u>2003</u>	keine ☐
Innenausbau (z. B. Decken u. Fußböden)	☐ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☐ umfassend	Jahreszahl <u>2015</u>	keine ☐
Änderung/Verbesserung Grundrissgestaltung	☐ einfach	☒ mittel	☐ überwiegend	☐ umfassend	Jahreszahl <u>2015</u>	keine ☐

Bauweise

- ☒ Massivbauweise
☐ Holzbauweise
☐ industrielle Geschossbauweise:
☐ Fertigbauweise/Name Hersteller

Geschossdecken ohne Keller

- ☐ Massivdecken
☒ Holzbalkendecken
☐ _____

Außenwände

- ☒ Mauerwerk
☐ Stahlbeton
☐ Holzständerwerk/Holztafelwerk
☐ Massivholz
☐ _____

Innenwände

- ☒ Mauerwerk
☐ Stahlbeton
☐ Holzständerwerk/Leichtbauweise
☐ Massivholz
☐ _____

Keller

- ☐ voll unterkellert
☐ teilweise _____ %
☒ nicht unterkellert

Dachart (ohne Spitzboden)

- ☒ voll ausgebaut
☐ teilweise _____ %
☐ nicht ausgebaut

Spitzboden

- ☒ voll gedämmt
☐ ausgebaut
☐ nicht ausgebaut

Dachart

- ☒ Spitz-/Satteldach
☐ Pultdach
☐ Flachdach
☐ _____

Eindeckung

- ☒ Pfannen
☐ Wellplatten
☐ Dichtungsbahn
☐ Kunststoff
☐ Metall
☐ Schiefer
☐ _____

Dachdämmung

- ☒ voll gedämmt
☐ teilweise _____ %
☐ nicht gedämmt

Fassade

- ☐ Putz
☒ Klinker
☐ Schiefer
☐ Holz
☐ _____

Fassadendämmung

- ☐ voll gedämmt
☐ teilweise _____ %
☒ nicht gedämmt

Fenster

- ☐ Holz
☒ Kunststoff
☐ Metall/Alu
☐ _____

Verglasung

- ☐ Einscheibenverglasung
☒ Wärmedämmverglasung
☐ _____

Heizungsanlage

- Baujahr 2015
☒ Zentral
☐ Etagen
☐ Einzelöfen
☐ Nachtspeicheröfen
☐ _____

Brennstoff

- ☒ Gas
☐ Öl
☐ Fernwärme
☐ Holz
☐ Luft-Wärmepumpe
☐ Erdwärme
☐ Strom
☐ _____

Heizflächen

- ☒ Heizkörper
☐ Fußboden
☐ _____

Warmwasser

- ☐ zentral
☒ dezentral

Sonstige Energiequellen

- ☐ Photovoltaik (Aufdachanlage)
☐ Photovoltaik (voll integriert)
☐ Solarthermie (Warmwasser)
☐ _____

Besondere Bauteile (freiwillige Mehrangaben)

Bauteil	Zusatzangabe	Foto(s) ✓
Gaube(n)	Anzahl _____	☐
Überdachungen	m² Fläche _____	☐
Kelleraußentreppe	Anzahl _____	☐
Sonstige Außentreppe	Zahl der Stufen _____	☐
Balkon	m² Fläche _____	☐
Wohnausbau Keller	m² Fläche _____	☐
Wintergarten beheizt	m² Fläche _____	☐
Wintergarten unbeheizt	m² Fläche _____	☐
Terrasse	m² Fläche _____	☐
Spitzboden > 1,25m Höhe	ja/nein _____	☐
Hilfsgebäude z.B.	Außenmaße m x m _____	☐

Garagen/Stellplätze (Anzahl der Stellplätze in ...)

- ___ Doppelgarage(n) ___ TG-Stellplätze
 ___ Garage(n) 1 PKW-Stellplätze
 ___ Garage(n) im Gebäude ☐ keine _____
 ___ Carport(s)

Außenanlage

Wege, Einfahrten, Höfe

- ☐ unbefestigt ☐ aufwendig
☒ befestigt ☐ keine

Einfriedung

- ☐ einfach ☐ aufwendig
☒ normal ☐ keine

Gartenanlage

- ☐ einfach ☐ aufwendig
☒ normal ☐ keine

Innenbesichtigung

*Mehrfachnennungen möglich

Flur und Treppenhaus*

- ☐ Parkett
☐ Laminat
☒ Teppichboden
☐ Fliesen
☐ Naturstein
☐ PVC
☐ _____

Treppenkonstruktion

- ☐ Beton/Stein
☒ Holz
☐ Stahl
☐ _____

Wohnzimmer*

- ☐ Parkett
☒ Laminat
☐ Teppichboden
☐ Fliesen
☐ Naturstein
☐ PVC
☐ _____

sonst. Wohnräume*

- ☐ Parkett
☒ Laminat
☐ Teppichboden
☐ Fliesen
☐ Naturstein
☐ PVC
☐ _____

Küche*

- ☐ Parkett
☐ Laminat
☐ Teppichboden
☒ Fliesen
☐ Naturstein
☐ PVC
☒ _____

Bad/Nassräume*

- ☐ Parkett
☐ Laminat
☐ Teppichboden
☒ Fliesen
☐ Naturstein
☐ PVC
☐ _____

Bäder nach Ausstattung/Anzahl

- ☒ mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC
☐ mit Dusche, Waschbecken, WC
☐ mit Wanne, Waschbecken, WC
☐ mit Waschbecken, WC
☐ _____

Sanitärstandard

- ☐ sehr einfach
☒ einfach
☐ mittel
☐ gehoben
☐ sehr gehoben

Elektro/IT

- ☐ sehr einfach
☒ einfach
☐ mittel
☐ gehoben
☐ sehr gehoben

Energetische Eigenschaften

- ☐ sehr einfach
☒ einfach
☐ mittel
☐ gehoben
☐ sehr gehoben

Innenwände/Innentüren

- ☐ sehr einfach
☒ einfach
☐ mittel
☐ gehoben
☐ sehr gehoben

Allgemeine Anmerkungen/Besondere Ausstattungsmerkmale:

Grundrissgestaltung: ☐ zeitgemäß ☒ nicht zeitgemäß

Beschreibung _____

Gesamteindruck Ausstattung: ☐ zeitgemäß ☒ nicht zeitgemäß

Beschreibung _____

Beurteilung Ausstattung: ☐ sehr einfach ☒ einfach ☐ mittel ☐ gehoben ☐ sehr gehoben

Gesamteindruck Unterhaltungszustand

Objekt bewohnbar/vermietbar: ☒ ja ☐ nein

fehlende Restarbeiten: _____

Kosten (geschätzt): _____

Baumängel/Bauschäden/
Instandhaltungszustand: _____

Kosten (geschätzt): _____

Beurteilung Unterhaltungszustand: ☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittel ☐ mäßig ☐ schlecht ☐ katastrophal

allgemeine Anmerkungen: _____

Mind. vier aktuelle Lichtbilder des Objektes (2 außen, 2 innen) sind beigelegt. Die Lichtbilder eines ggf. beigelegten Exposés sind ausreichend aktuell (nicht älter als 2 Jahre) und entsprechen den Angaben dieses Besichtigungsprotokolls. Von außen und innen besichtigt am:

Datum 18.05.2025 von Patrick Gals
 Ort Harz-am-Müchtersbach Datum 18.05.2025

Stempel und Unterschrift/VGE-Nr.
 Selbständiger Immobilienberater
 Gebietsleiter P. Gals