



6.3 Zustand/ Modernisierungen

6.3.1 Wohnhaus

Die Hofanlage wurde ursprünglich ca. 1964 errichtet.

Das Wohnhaus verfügt über einen Teilkeller, ein Erdgeschoss und ein überwiegend nicht ausgebautes Dachgeschoss. Giebelseitig wurde eine Kammer des Dachgeschosses ausgebaut (holzvertäfelt, Bodendielen, vermutlich Dachbereich gedämmt).

Bauart:	massiv erbaut, Wohnhaus, Teilkeller, Erdgeschoss, überwiegend nicht ausgebauter Dachboden, giebelseitige Kammer ausgebaut (zählt nicht zur Wohnfläche)
Baujahr:	Baujahr ca. 1964
Dachkonstruktion:	hart eingedecktes Satteldach, ca. 10 Jahre alt, nicht gedämmt
Haustür:	Haustür giebelseitig Glas-Aluminium-Konstruktion, veraltet, nordwärts gewandte Haustür Holz, Glasbausteine, veraltet

Fenster:	verschiedene Baujahre 1996, 2006, manuelle Rollläden, teilweise defekt
Fassade:	verputzt, Beschädigungen, Risse sichtbar
Heizung:	Öl-Zentralheizung, überwiegend Rippenheizkörper, teilweise Flachheizkörper {Feststoffofen/ Einzelofen im Wohnzimmer, demontierbar, im Eigentum der Miteigentümerin, wird nicht berücksichtigt}
Elektroinstallation:	im Wohnbereich unter Putz, im Kellergeschoss auf Putz verlegt
Wände/Decken:	Putz, Tapete, in Sanitärbereichen und Küchen Wandfliesen oder Fliesenspiegel
Türen:	Die Innentüren sind in der Regel glatte Holzrahmen-Türen, teilweise mit Glasausschnitt in Holz-Zargen, überwiegend veraltet
Sanitäranlagen:	WC, Stand-WC, Aufputz-Spülkasten, kleines Waschbecken, kleinformatige Bodenfliesen, Fliesenspiegel ca. 1,40 m hoch, kleines Fenster, nutzbar aber nicht mehr zeitgemäß Duschbad, Dusche ebenerdig, Waschbecken, Fenster, raumhoch gefliest, ca. 2015/2016 jedoch wenig ansprechend
Treppen:	massive Treppe ins Untergeschoss, Holztreppe mit Holzgeländer ins Dachgeschoss
Fußböden:	PVC, Vinyl, Laminat, Bodenfliesen, ein Raum Stäbchenparkett, teils zeitgemäß, teils veraltet
Energetik:	keine kürzlich erfolgten energetischen Sanierungen, insofern veraltet, Energieausweis lag nicht vor
Außenanlagen:	Zuwegung Schwarzdecke, Rasen/ Wiese, Obstgarten, Auslauf Pferde, gepflegt

Modernisierungszustand

Dach	ca. 10 Jahre alt, nicht gedämmt
Oberste Geschossdecke	nicht isoliert
Heizung	Ölheizung, Buderus Ecomatik 2000, ca. 1996
Fenster	gartenseitig 2-fach verglaste Kunststofffenster ca. 1996, teilweise 2-Scheiben-Kastenfenster, teilweise 2006 (Wohnzimmer, Bad, Speis), Eingangsbereich 2-fach verglaste Aluminiumfenster, manuelle Rollläden, teilweise defekt
Böden	teilweise Laminat, teilweise Vinyl, vereinzelt Stäbchenparkett
Sanitäranlagen	Bad ca. 2015/ 2016 altengerecht umgebaut (Vorbesitzer), Fenster 2-fachverglast, ca. 2006, wenig ansprechend, somit nicht mehr vollumfänglich zeitgemäß

Zusammenfassung, Mängel/ Schäden

Einige Räume wurden seit 2018 im Bereich der Oberböden und der Wände renoviert (z. B. Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Zimmer 1 bis 4 zum Teil).

Einige Räume befinden sich in veraltetem, renovierungsbedürftigem Zustand (z. B. Eingangsbereich, Küche alt, Speis alt, Flur).

Größere Wandrisse sind im Eingangsbereich giebelseitig (ehem. Wirtschaftsraum), in einigen Wohnräumen wurden zwischenzeitlich beseitigte Schimmelproblematiken festgestellt, malerische Arbeiten wurden teils noch nicht abgeschlossen.

Im Keller wurden teils deutliche Feuchtigkeitsmerkmale festgestellt, die mit Blick auf das Baujahr in gewissem Maße auch als baujahrestypisch bezeichnet werden können.

Die Fassade ist überarbeitungsbedürftig.

Das Bad wurde ca. 2015/ 2016 altengerecht umgebaut, wird jedoch als wenig ansprechend, nicht mehr zeitgemäß beurteilt.

Das WC ist nicht mehr zeitgemäß.

6.3.2 Stall, Scheune, Garagen

Stall mit Scheunengebäude wurde ca. 1964 errichtet.

Der Stall wurde ebenerdig mit flach geneigtem Dach erbaut. Die Scheuer verfügt über Abstellflächen in der ersten und zweiten Geschossebene.

Laut Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung wurden am Stall- und Scheunengebäude außer eventuell notwendigen Erhaltungsmaßnahmen keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen.

Um ca. 1976 wurden an das bestehende Stall- und Scheuergebäude Garagen angebaut. Diese befinden sich in baujahresgemäßem Zustand.

Baubeschreibung nach Unterlagensituation

Fundament:	Beton
Umfassungen:	Stall und Garage gemauert
Umfassungen:	Tenne und Remisen Holzkonstruktion
Dachstuhl:	Holz
Dacheindeckung:	Eternit
Decke:	über Stallung Holz und Isolierung (baujahresgemäß)

Modernisierungszustand

Keine wesentlichen Modernisierungen an Stall, Scheune und Garagen.

Mängel/ Schäden Stall

Die Stallungen wurden zuletzt als Pferdestall genutzt. Sie befinden sich aus gutachterlicher Sicht jedoch in veraltetem, ungepflegtem Zustand.

Stalldach defekt, es regnet durch. Der Putz am Mauerwerk löst sich an diversen Stellen.

Mängel/ Schäden Scheune

Die Scheune befindet sich augenscheinlich in baujahresgemäßem Zustand, wesentliche Modernisierungen wurden nicht festgestellt.

Inwieweit das Dach vollständig intakt ist, konnte nicht festgestellt werden. Es wurden keine konkreten Schäden bekannt. Mit Blick auf das Alter der baulichen Anlagen ist jedoch jederzeit mit Problemen zu rechnen.

6.4 Nutzung und Marktgängigkeit

Das Wohnhaus befindet sich in einem teils bereits renovierten, teils immer noch renovierungsbedürftigen Zustand. Zu nennen sind hier die verbliebenen nicht renovierten Räume, die Fassade, die Heizung und ein Teil der Fenster.

Das recht neuwertige Dach wirkt sich positiv aus, verfügt jedoch über keine Dämmung. Zumindest die oberste Geschossdecke ist mit Blick auf das Gebäudeenergiegesetz zu erneuern. Ebenso sind die Anforderungen des nunmehr neu beschlossenen Gebäudeenergiegesetzes zu beachten.

Die Ölheizung ist zum Wertermittlungsstichtag ca. 28 Jahre alt. Ein neues Heizungskonzept ist zu überdenken.

Der Stall befindet sich augenscheinlich in recht schlechtem Allgemeinzustand. Das Dach ist erneuerungsbedürftig. Die Fassade und das Mauerwerk sind zumindest reparaturbedürftig. Der Innenbereich ist malermäßig instand zu setzen.

Scheune und Garage befinden sich überwiegend in baujahresgemäßem, nicht modernisiertem Zustand. Das Scheunendach ist mit einem Alter von 59 Jahren mittelfristig zu erneuern. Konkrete Beschädigungen wurden am Tag der Ortsbesichtigung jedoch nicht bekannt.

Als Interessentenkreis sind hier insbesondere Privatpersonen zu sehen, die Pferdehaltung selbst als Hobby betreiben und/ oder geringfügig Pferdebeherbergung oder Pferdezucht betreiben möchten.

Hinweis

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass aufgrund der überwiegenden Außenbereichslage des Grundstücks (Stall, Scheunengebäude, Außenanlagen) vor einer geplanten Pferde- oder Tierhaltung entsprechende Genehmigungen einzuholen bzw. zu prüfen sind.

Wenn auch die Pferdehaltung bzw. Tierhaltung von einigen Behörden mitunter stillschweigend geduldet wird, wird im vorliegenden Bewertungsfall insbesondere mit Blick auf die Außenbereichslage dringend die Absprache mit der Baurechtsbehörde, ggf. der Landwirtschaftsbehörde empfohlen!

Ehemalige Hofstellen stehen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nur eingeschränkt zur Verfügung. Insofern handelt es sich trotz des teils renovierungsbedürftigen Zustandes des Wohnhauses und des recht veralteten Zustandes des Stall- und Scheunengebäudes um eine interessante Immobilie.

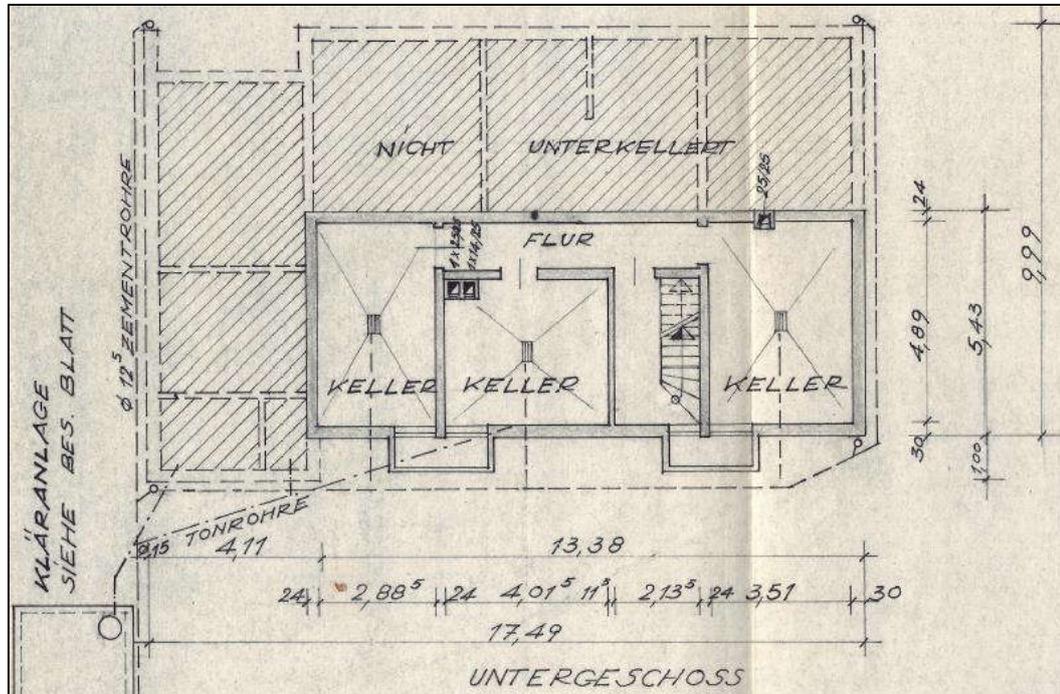
Die baurechtliche Genehmigungssituation aufgrund der Außenbereichslage stellt hier eine gewisse Unsicherheit dar.

Ebenso ist der Immobilienmarkt aktuell von hoher Unsicherheit geprägt, was mit der teils unklaren wirtschaftlichen, energiewirtschaftlichen und energiepolitischen Situation erklärt werden kann. Das hohe Zinsniveau wirkt sich zusätzlich verunsichernd aus.

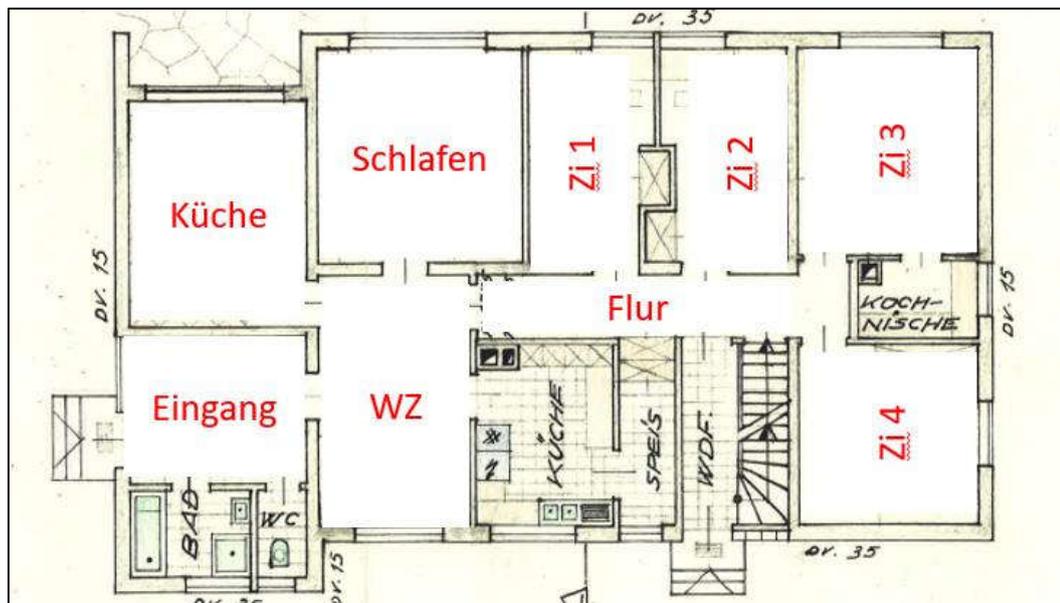
Mit Blick auf die Art, die Lage und den Zustand des Bewertungsobjektes wird Marktgängigkeit insbesondere aufgrund der Immobilienart – ehemalige Hofstelle - jedoch als durchschnittlich beurteilt.

8. Anlagen

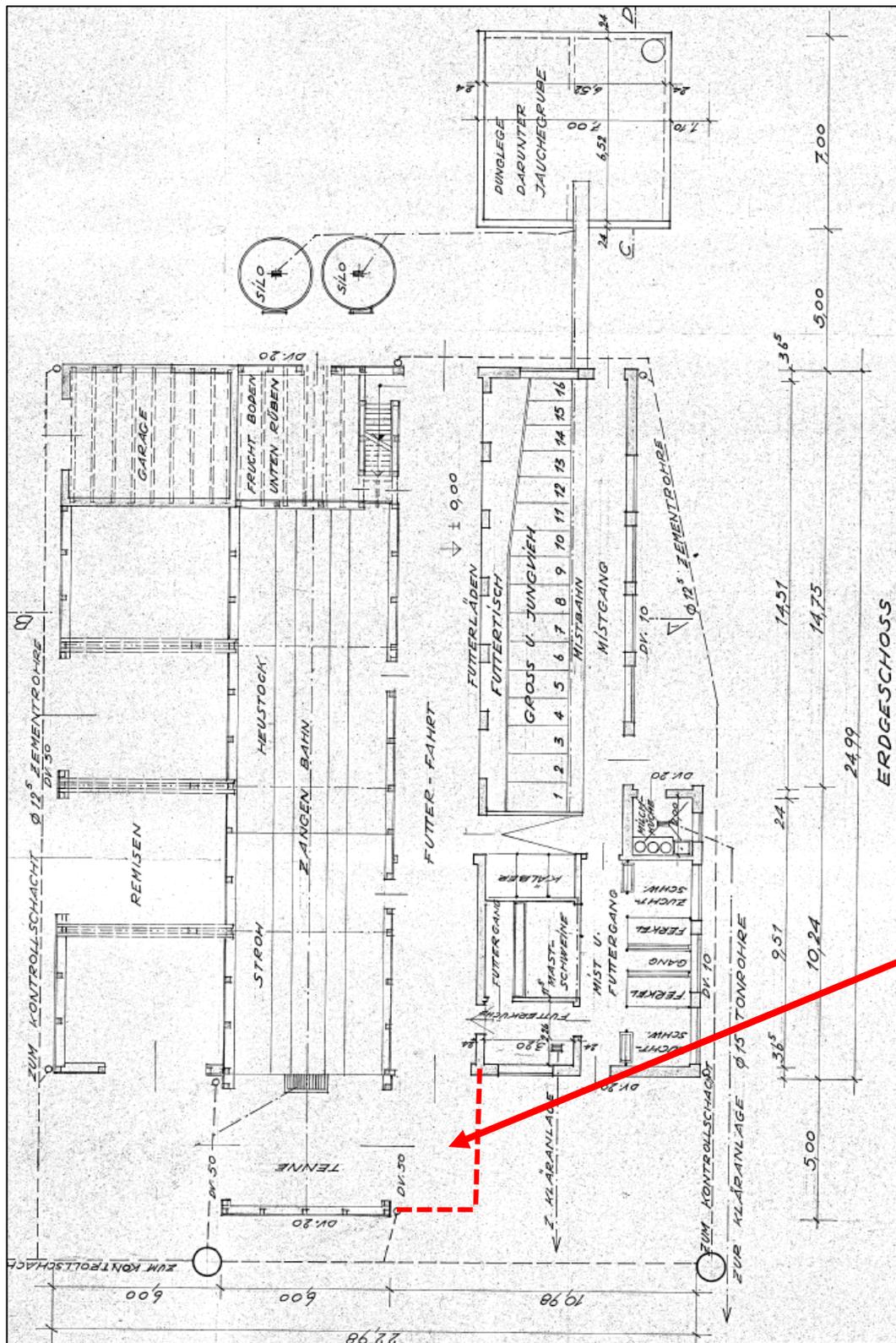
8.1 Bauunterlagen, Wohnhaus, 1964, 1966



Grundriss Untergeschoss, Baugesuch 26.10.1964, Auszug



Grundriss Erdgeschoss, Nachgenehmigung, Auszug, mit Ergänzungen versehen



Grundriss Erdgeschoss, Stall- und Scheuengebäude, 10.12.1963 (erster Entwurf, hier schematisch ergänzt, kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit)