

IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

1. Wohnhaus Äscherschlacht 5

Gebäudeform	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein teilunterkellertes 1-geschossiges Wohnhaus und teilausgebautem Satteldach in Winkelform.		
Art der Baulichkeit	Massivbauweise.		
Bruttogrundfläche	<u>Wohnhaus</u>		
	Unterkellertes Teil, DG ausgebaut	ca.	87 m ²
	Nicht unterkellertes Teil, DG ausgebaut	ca.	132 m ²
	Nicht unterkellertes Teil, DG nicht ausgebaut	ca.	35 m ²

	Gesamte Bruttogrundfläche Wohnhaus	ca.	254 m ²
Baujahr + Baugesuche	1949 Erstellung eines Kleinstwohnhauses 1957 Vergrößerung des Wohngebäudes 1962 Umbau und Vergrößerung durch Anbau der Gebäude Nr. 5 u. 5b 1963 Errichtung einer biologischen Kläranlage (nicht mehr vorhanden) 1966 Bauliche Veränderungen -Nachtrag zum Baugesuch 1962-		
Renovierungen	1983 Bad EG mit bodengleicher Dusche. 2000 Bodenbeläge Flur, Laminat, Wandbeläge Reibputz, zum Teil Holzdeckenverkleidungen. 2009 größtenteils neue Kunststofffenster. 2017 Dacherneuerung mit neuen Dachfenstern und Auswechslungen, neue Ziegeldeckung.		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre.		
Restnutzungsdauer	35 Jahre ermittelte Restnutzungsdauer (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwertermittlung).		

Derzeitige Nutzung	Eigengenutzt von der Miteigentümerin und dem Wohnungsrechtberechtigten.	
Bauzustand	Dem Baualter gemäßer wieder renovierungs- und sanierungsbedürftiger Zustand. Das Bad und die Küche im östlichen DG befinden sich im Umbauzustand, das Bad im westlichen DG ist nicht mehr nutzbar (s.a. Fotos).	
Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	Das Abwassersystem ist verstopft und konnte trotz Hinzuziehung von Fachfirmen (noch) nicht repariert werden. Zahlreiche Abnutzungen, altes Dachgebälk mit Substanzschäden, Fensterschäden, siehe auch Fotos. Großflächige Putzschäden an der Fassade. Küche und Bad im DG im Umbauzustand. Alter Bühnenraum und unbrauchbares 2. Bad im DG. Alte Bodenbeläge; Anstrich Wände und Decken sowie neue Tapeten notwendig etc., etc. (s.a. Fotos).	
Baubeschreibung	Außenwände	Massiv.
	Innenwände	Massive Ziegelwände.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion (ursprüngliches Wohnhaus) mit abknickendem Quergiebel (Anbau/Vergrößerung 1962)
	Dachdeckung	Rotbraune Tonziegeldeckung von 2017.
	Geschossdecken	Alter Teil (1949) Holzbalkendecken vermutet. Neuer Teil (Vergrößerung 1962) Massivdecken.
	Geschosstreppen	2 Holzwangentreppen, je eine im Altbau und eine im Erweiterungsbau, stark abgenutzt.
	Kellertreppe	Massive Außentreppe mit Geländer, kein interner Zugang zum Keller.

	Fassade	Putz weiß gestrichen. Im Giebelbereich Holzverkleidung.
	Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster von 2009, teilweise mit aufgesetzten Rolladenkästen.
	Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe.
	Türen	1949 Wohnhaus mit alten weiß lackierten Füllungstüren. 1963 glatte weiße Zimmertüren in Holz.
	Außenanlagen	Halb befestigte Zufahrt (Schotter und Grasweg) mit Einfahrtstor. Betonbodenplatte einer ehemaligen Überdachung von 1974 vor dem Hühnerstall. Ansonsten im Prinzip nur beim Wohnhaus gepflasterter Vorhof, die restlichen Außenanlagen (auch die Terrasse hinter dem Haus) sind komplett naturbelassen begrünt und teilweise stark verwildert. Hohe Randbepflanzung im Norden, im Süden große Obstwiesen (s.a. Fotos). Zahlreiche alte und einfache Maschendrahtzäune im Rand- bereich und auf dem Grundstück.
Technische Installationen	Heizung	Ölzentralheizung mit 3 x 1.500 l PVC-Tanks. Alter Kessel, Brenner von 1991.
	Elektroinstallation	Baujahresgemäße alte Installation von 1949 + 1963 unter Putz vor- handen.
	Sanitärinstallation	Baujahresgemäße Installation. Bad im EG wurde erneuert. Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.

2. Garage

Gebäudeform	1-geschossig mit Satteldach, nicht unterkellert.
Art der Baulichkeit	Massivbauweise.
Bruttogrundfläche	Ca. 6 m x 4 m = 24 m ²
Baujahr	1962.
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre.
Restnutzungsdauer	15 Jahre angenommene Restnutzungsdauer aufgrund des Zustands und bei unterstellter Mindestsanierung.
Derzeitige Nutzung	Als Garage eigengenutzt.
Bauzustand und sichtbare Bauschäden	Dem Baualter gemäßer Zustand mit Abnutzungen. Wände noch nicht vollständig verputzt. Garagentor benötigt neuen Anstrich.

Baubeschreibung Garage

Außenwände

Massive Hohlblocksteine.
Innen teilweise unverputzt.

Dachkonstruktion

Satteldach als zimmermannsmäßige
Holzkonstruktion.
Untersicht Heraklitplatten.

Dachdeckung

Rotbraune Dachziegeldeckung.

Boden

Betoniert.

Fassade

Putz gestrichen.

Fenster

Altes Holzfenster.

Tore

Holzverkleidetes Garagenkipptor,
ohne elektrische Bedienung.

Außenanlagen

Zufahrt mit altem Betonpflaster.

Technische Installationen

Stromanschluss vorhanden mit Neonlampe.

3. Scheuergebäude (ehemalige Heuhütte)

Gebäudeform	1-geschossig mit Satteldach, nach Norden zu hinterer Anbau mit flachgeneigtem Dach.
Art der Baulichkeit	Massivwände innen und Holzbauweise.
Bruttogrundfläche	Ca. 51 m².
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt. (Kein Baugesuch vorhanden). Baujahr vermutlich wie Hühnerstall in den frühen 60iger Jahren.
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre.
Restnutzungsdauer	5 Jahre angenommene Restnutzungsdauer aufgrund des Zustands.
Derzeitige Nutzung	Ehemalige Heuhütte, jetzt als Abstell-/Lagerraum eigengenutzt.
Bauzustand und Bauschäden	Dem Baualter gemäßer komplett abgenutzter Zustand, siehe auch Fotos.

**Baubeschreibung Scheuer
(ehemalige Heuhütte)**

Außenwände

Massive Mauerwerkswände mit Holzverkleidung außen.

Dachkonstruktion

Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit verlängertem flach geneigten Dach.

Dachdeckung

Satteldach mit alter Falzziegeldeckung.
Hinteres flach geneigtes Dach, vermutlich mit alter Plattendeckung, evtl. asbesthaltig.
Folie bzw. lose Plane unter der Dachdeckung.

Boden

Vermutlich betoniert.

Fassade

Alte senkrechte Holzlattenverkleidung.

Fenster

Vermutlich Holzfenster mit Klappläden, Läden bündig mit der Fassade.

Türen und Tore

Nach Süden zu 2 große Holztore, nach Westen zu Eingangstür.

Technische Installationen

Vermutlich Stromanschluss vorhanden.

4. Hühnerstall

Gebäudeform	1-geschossig, nicht unterkellert, Satteldach.
Raumanzahl	1 großer Lagerraum.
Art der Baulichkeit	Fachwerkbauweise vermutet.
Bruttogrundfläche	Ca. 128 qm.
Baujahr	Ca. 1961.
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre.
Restnutzungsdauer	5 Jahre angenommene Restnutzungsdauer aufgrund des Zustands.
Derzeitige Nutzung	Eigengenutzt als Lagerhalle.
Bauzustand und Bauschäden	Dem Alter entsprechender komplett abgenutzter Zustand mit zahlreichen Bauschäden, s.a. Fotos.

**Baubeschreibung
Hühnerstall**

Außenwände

Fachwerkwände, außen mit Holzverkleidung, innen mit Hartfaserplatten.

Dachkonstruktion

Satteldach als zimmermannsmäßige Holzbinderkonstruktion.
Unter der Decke verkleidet mit lichtechten Weichfaserisolierplatten.

Dachdeckung

Alte Welleternitplatten, vermutlich asbesthaltig.

Boden

Vermutlich betoniert.

Fassade

Holzverkleidung mit nordischer Hobelware.

Fenster

Alte Holzfenster.
Lüftungsauslässe zum Dach hin.

Türen, Tore

2-flügeliges Holztor zur Betonbodenplatte westlich vom Hühnerstall.

Technische Installationen

Vermutlich Stromanschluss.

5. Aufzuchtstall

Gebäudeform	1-geschossig, nicht unterkellert, Satteldach, an den Hühnerstall höhenversetzt angebaut. Höhenversetzter Zwischenbau zwischen Hühnerstall und Aufzuchtstall mit offener Bühne, s.a. Fotos. Einfacher Schuppenanbau im Osten.
Raumanzahl	1 Vorraum Höher liegende Lagerräume
Art der Baulichkeit	Fachwerkbauweise vermutet.
Bruttogrundfläche	Ca. 152 m².
Baujahr	Ca. 1966.
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre.
Restnutzungsdauer	5 Jahre angenommene Restnutzungsdauer aufgrund des Zustands.
Derzeitige Nutzung	Eigengenutzt als Lagerhalle.
Bauzustand und sichtbare Bauschäden	Dem Alter entsprechender komplett abgenutzter Zustand mit zahlreichen Bauschäden, s.a. Fotos.

**Baubeschreibung
Aufzuchtstall**

Außenwände

Fachwerkwände, außen mit Holzverkleidung, innen mit Hartfaserplatten.

Dachkonstruktion

Satteldach als zimmermannsmäßige Holzbinderkonstruktion. Unter der Decke verkleidet mit lichtechten Weichfaserisolierplatten.

Dachdeckung

Alte Welleternitplatten, vermutlich asbesthaltig.

Boden

Vermutlich betoniert.

Fassade

Holzverkleidung mit nordischer Hobelware.

Fenster

Alte Holzfenster.
Lüftungsauslässe zum Dach hin.

Türen, Tore

Holztor.

Technische Installationen

Vermutlich Stromanschluss.

6. Unterstand beim Wohnhaus

Allgemein

Tragkonstruktion aus Stahlrohren mit leicht geneigtem Dach in Holzkonstruktion mit lichtdurchlässigen grünen Wellplatten aus Kunststoff.

Bruttogrundfläche ca. 8 m x 5 m = 40 m².

7. Unterstellschuppen

Lage

Mittig auf dem Grundstück.

Baubeschreibung

Einfache Holzbauweise mit foliengedecktem flach geneigten Dach, offen, ohne Türen und Fenster.

8. Holzunterstand/Holzschuppen

Lage

Östlich des Aufzuchtstalls.

Baubeschreibung

Alter Holzunterstand mit einfachem Dach, baufällig, ohne Zeitwert.

V. BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN IM WOHNHAUS ÄSCHERSCHLACHT 5

Lage der Wohnung

Die 2 Wohnungen befinden sich im gesamten Erd- und Dachgeschoss des Hauses mit 2 Kellerräumen im Untergeschoss, welche nur von außen zugänglich sind. Beide Maisonette-Wohnungen sind 2-geschossig mit je eigener interner Treppe vom EG zum DG.

Größe der Wohnung

Das Wohnhaus hat nach eigener Flächenberechnung nach vorhandenen Plänen folgende ca. Wohn- und Nutzflächen:

Wohnfläche Wohnung 1, Wohnungsrecht (WR)

(Erweiterung bzw. „Neubau“ im Osten + Süden, s. a. beiliegende aktuelle Grundrisse)

Wohnfläche EG 36 m²

Wohnfläche DG 45 m²

Gesamte Wohnfläche Wohnung 1 mit WR 81 m²

Restliche Wohnfläche Wohnung 2

(Altbau im Westen und nördlicher Erweiterungsanbau)

Wohnfläche EG 61 m²

Wohnfläche DG 19 m²

Gesamte Wohnfläche Wohnung 2 80 m²

Gesamte Wohnfläche EG + DG 161 m²

Nutzfläche Kellerräume UG 22 m²

Nutzfläche Bühne DG 15 m²

Gesamte Nutzfläche UG + DG 37 m²

Gesamte Wohn/Nutzfläche Wohnhaus 198 m²

Anzahl der Räume

Untergeschoss

1 Kelleraußentreppe

1 Kellerraum 1 mit Öltanklager

1 Kellerraum 2 (Heizungsraum)

Erdgeschoss Wohnung 1 mit **Wohnungsrecht**

- 1 Flur mit südlicher Treppe zum DG
- 1 Bad mit bodengleicher Dusche, WC und Handwaschbecken
- 1 kleine Küche nach Osten
- 1 Wohnzimmer im Süden
- 1 Speisekammer

- 1 verwilderte Terrasse nach Südwesten

Erdgeschoss Wohnung 2

- 1 gemeinschaftlicher Gang mit Haustür
- 1 WC-Raum mit WC und Handwaschbecken
- 1 Abstellraum (Plan WC)
- 1 Flur mit 2. Treppenaufgang im Westen zum DG
- 1 Schlafzimmer im Nordosten
- 1 Wohnzimmer im Westen
- 1 schmale Küche

- 1 verwilderte Terrasse nach Südwesten

Dachgeschoss Wohnung 1 mit **Wohnungsrecht**

- 1 Diele mit offenem Schrankraum und Treppenabgang zum EG
- 1 Wohnzimmer
- 1 Küche im Umbau
- 1 Bad im Umbau
- 1 Schlafzimmer

- 1 Bühnenraum

Dachgeschoss Wohnung 2

- 1 Treppenabgang mit seitlicher Bühne im Westen
- 1 altes Bad, nicht mehr nutzbar
- 1 Schlafzimmer

Vermietungssituation

Wohnung 1 Wohnrecht vom Vater der Eigentümer,
Wohnung 2 eigengenutzt von einer Miteigentümerin.

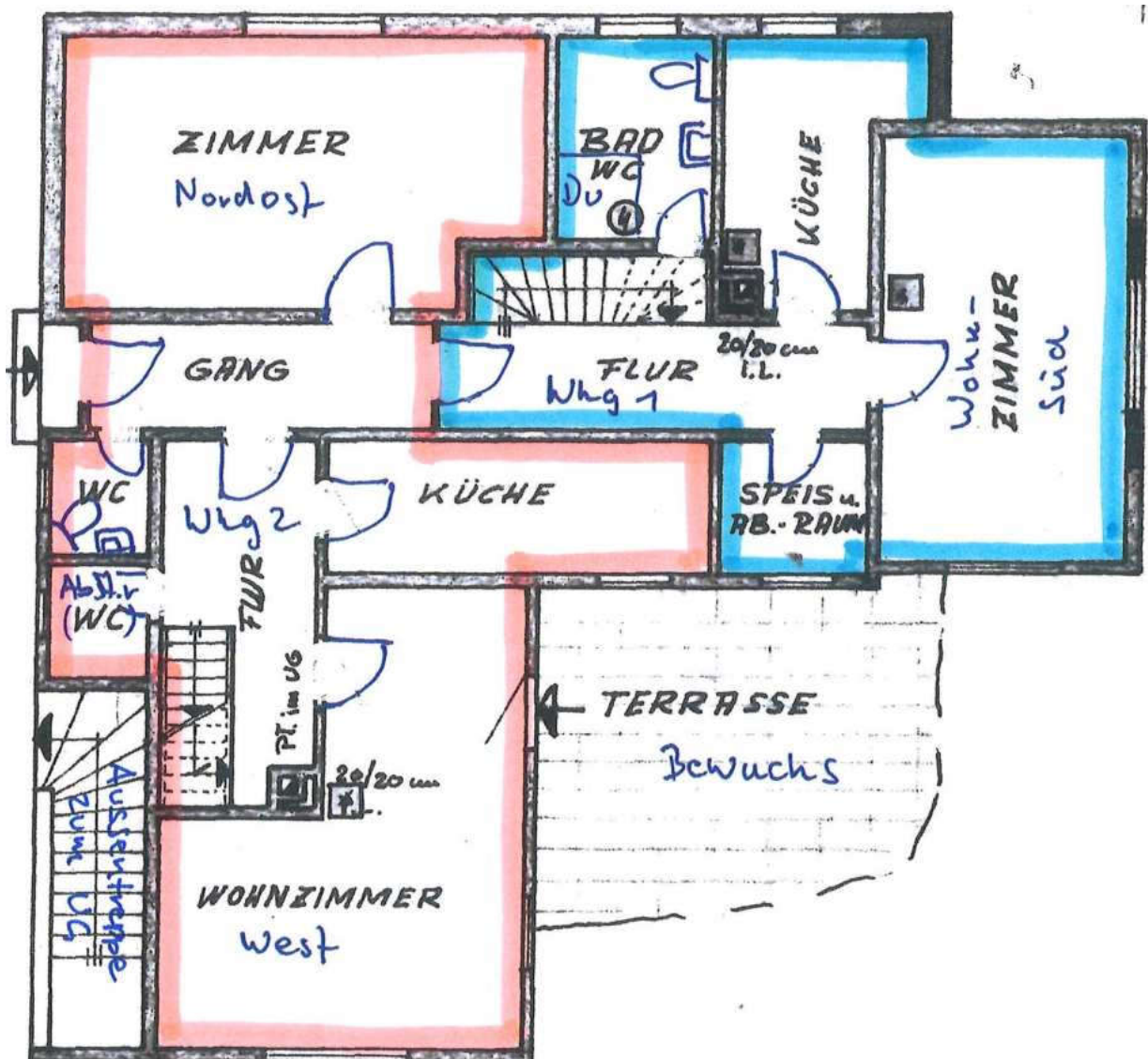
Grundrissgestaltung

Aufgrund der Vergrößerung des Altbaus unzeitgemäße und individuelle Maisonette-Grundrisse mit 2 Treppenhäusern, Durchgangsräumen, schmalen Räumen etc.

Keine Abgeschlossenheit der Wohnung 2, da durch diese der Zugang zur Wohnung 1 (Wohnungsrecht) führt.

Belichtung	Belichtung aus allen vier Himmelsrichtungen.
Garage/Stellplatz	1 Garage auf dem Grundstück zur Straße hin vorhanden. Ausreichende Pkw-Abstellmöglichkeiten auf dem Hof.
Ausstattungsstandard	Böden, verschiedene Beläge, zum Teil PVC, altes Lino, EG + OG Fliesen, DG Laminat, Schlafzimmer Teppichboden. Bad gefliest. Wände, größtenteils Putz und Raufaser gestrichen, teilweise Holzverkleidung. Decken, zum Teil Holzverkleidung, zum Teil Raufaser gestrichen. Türen, alte Zimmertüren.
Gesamteindruck	Unzeitgemäß.
Vermietbarkeit	Schwierig.
Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts	Die Veräußerbarkeit dieses abgelegenen ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens kann in diesem Fall nicht eingeschätzt werden, da es sich um eine Sonderimmobilie handelt. Aufgrund der Größe des Grundstücks und Eigenart des Objekts ist das Objekt nur für einen stark eingeschränkten Käuferkreis von Interesse, dementsprechend sind hohe Preisnachlässe hinzunehmen bzw. die Regel. Hinzu kommt der größtenteils alte bauliche Zustand mit hohem Sanierungsanstau (Asbestplatten auf den alten Ställen) sowie die ungeklärte Abwasserproblematik im Wohnhaus und die Grundrisskritik.

AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE EG
BLAU UMRANDET WOHNUNG 1 MIT WOHNUNGSRECHT
ROT UMRANDET WOHNUNG 2



AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE DG
BLAU UMRANDET WOHNUNG 1 MIT WOHNUNGSRECHT
ROT UMRANDET WOHNUNG 2

