

Lukas Völkel, M.Sc.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Chartered Surveyor (MRICS)
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91623 Sachsen bei Ansbach, Ratzenwinden 3
Art	Gemischt genutztes Grundstück (ehemalige Hofstelle), Größe 1.185 m²
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 154 m², Scheune, Werkstatt, Garagengebäude
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	10.01.2024
Verkehrswert	205.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

Grundstück

Makrolage

Die Gemeinde Sachsen bei Ansbach liegt im westlichen Mittelfranken, im Landkreis Ansbach, und hat mit ihren Ortsteilen aktuell ca. 3.700 Einwohner.

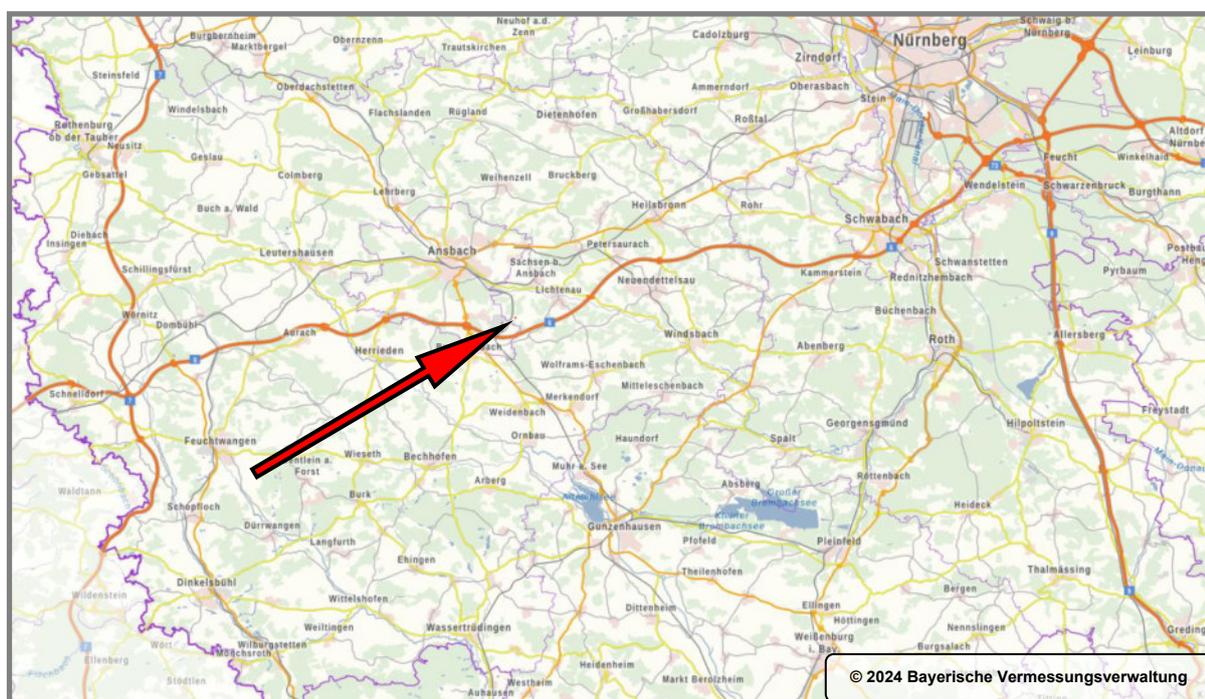
Die Entfernung zur Kreisstadt Ansbach beträgt ca. 7 km, nach Neuendettelsau ca. 10 km und nach Nürnberg ca. 40 km.

Die Gemeinde verfügt über alle wesentlichen versorgungsrelevanten Einrichtungen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäcker, Metzger, Supermärkte, Ärzte, ein Zahnarzt, Bankfilialen, Gastronomie sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe sind am Ort.

Ein Kindergarten und eine Grundschule sind am Ort, weiterführende Schulen wie eine Realschule und ein Gymnasium befinden sich in Ansbach, eine Grund- und Mittelschule im benachbarten Lichtenau.

Verkehrstechnisch ist Sachsen b. Ansbach über die BAB 6, Nürnberg – Heilbronn, Anschlussstelle Lichtenau (Entfernung ca. 5 km), an das überregionale Straßennetz angebunden.

Sachsen b. Ansbach gehört dem Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) an, es bestehen verschiedene Busverbindungen. Mit der S-Bahn S4 ist Ansbach in ca. 5 Minuten und Nürnberg (Hauptbahnhof) in ca. 40 Minuten erreichbar.



Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Ratzenwinden, ca. 4 km südwestlich des Zentrums der Gemeinde Sachsen b. Ansbach (Rathaus).

Ratzenwinden ist ein landwirtschaftlich geprägtes Dorf mit ca. 65 Einwohnern und liegt am Büchenbach, einem rechten Zufluss der Fränkischen Rezat.

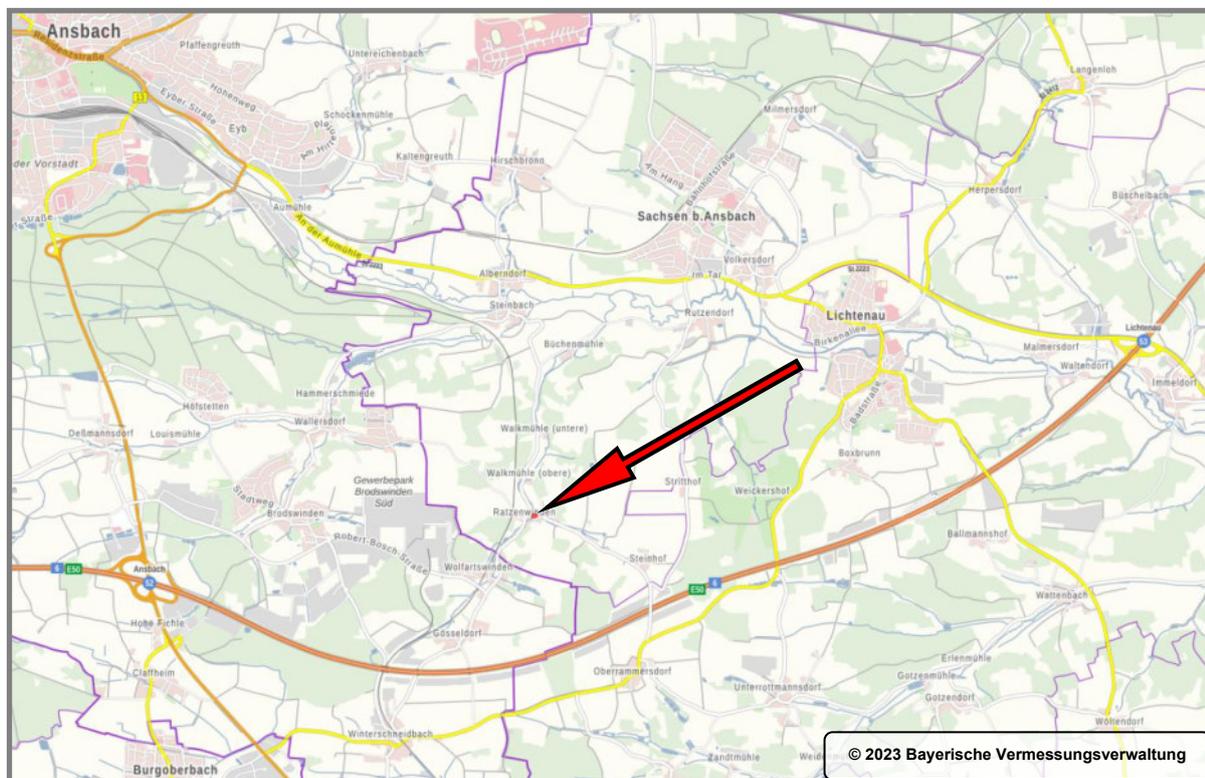
Das Grundstück liegt an der Straße Ratzenwinden, einer Ortsdurchfahrtsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteige und überwiegend ohne Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum – aufgrund der geringen Fahrbahnbreite – nahezu nicht vorhanden. Das Areal präsentiert sich als Senke, ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks überwiegend eben und steigt nach Westen, Süden und Osten an.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich gemischt, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen, dar. Südwestlich befindet sich eine Gaststätte.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Ansbach der Autobahn A 6 beträgt ca. 5,2 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinie 736 erreicht werden.

Westlich des Ortsteils verlaufen Bahngleise für den Fern-, Regional- und Güterverkehr.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 1343**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.185 m²**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Straße Ratzenwinden (West-/Ostrichtung) beträgt ca. 33 m, die mittlere Tiefe in Nord-/ Südrichtung ca. 29 m.

Beschreibung

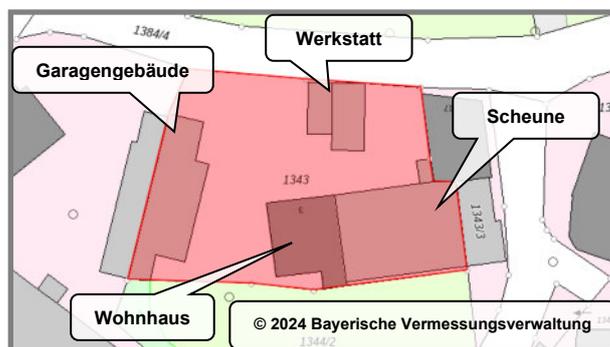
Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an die Straße Ratzenwinden, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner West- und seiner Ostseite grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Mit seiner Südseite grenzt es an ein überwiegend unbebautes Grundstück (Wiese mit Nebengebäude im südlichen Bereich).

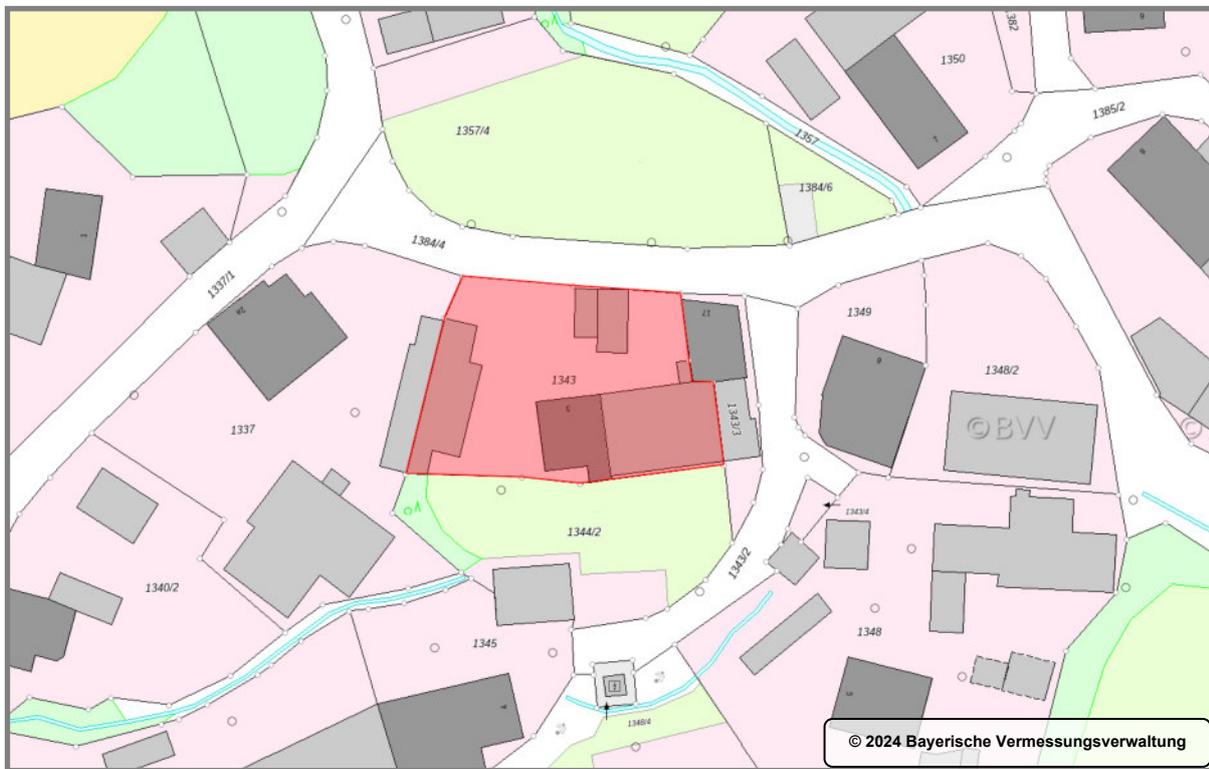
Das Grundstück ist überwiegend eben und liegt auf dem Höhengniveau der angrenzenden Straße.

Auf dem Grundstück sind ein Einfamilienhaus, östlich daran angebaut und in östlicher Grenzbebauung eine Scheune, im nördlichen Grundstücksbereich eine Werkstatt und in westlicher Grenzbebauung ein Garagengebäude errichtet.

Die Einfriedung erfolgt überwiegend über Gebäude in Grenzbebauung. Nach Süden und Nordwesten sind teilweise Holzzäune vorhanden. Nach Norden, zur Straße Ratzenwinden hin, stellt sich das Grundstück überwiegend offen dar.

Die Freiflächen stellen sich überwiegend als Hof- bzw. Parkplatzflächen dar und sind mit Zementsteinen gepflastert. In der nord- und südwestlichen Grundstücksecke ist jeweils eine kleine Rasenfläche angelegt. Westlich des Wohnhauses und östlich des Garagengebäudes ist der Boden teilweise mit Waschbetonplatten belegt.





Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Ratzenwinden der Gemeinde Sachsen bei Ansbach. Die Freiflächen der ehemaligen Hofstelle stellen sich überwiegend als gepflasterte Hof- bzw. Parkplatzflächen dar und sind zweckmäßig ausgeführt. Durch die westlich des Ortsteils gelegenen Bahngleise sind Lärmimmissionen gegeben. Laut Auskunft der Eigentümer ist im Ortsteil mit Hochwasser zu rechnen. Eine Festsetzung des Gebiets als Überschwemmungsgebiet besteht nicht. Die Wohnlage ist aufgrund der fehlenden Infrastruktur im Ortsteil mit überwiegend einfach bis mittel einzustufen.

Gebäude

Wohnhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Ca. in den Jahren 1963 (Versetzung eines Kamins und Ansichtsveränderung) und 1973 (Fassadenänderung) wurde es umgebaut. Eine ca. im Jahre 1967 errichtete Faulgrube wurde in der Vergangenheit außer Betrieb gesetzt. Ca. im Jahre 2004 wurde in der nebenliegenden Scheune eine Ölzentralheizung und drei Kunststoffheizöltanks eingebaut. Am Wertermittlungsstichtag stellt sich das Wohnhaus nicht unterkellert, mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss dar.

Das Wohnhaus wird an seiner nördlichen Traufseite aus über zwei Stufen nach oben, ein Podest in Holz mit Geländer und eine nachfolgende Haustür in Leichtmetall mit Glaseinlagen begangen. In der linksseitigen Laibung ist eine Klingel-/Wechselsprechanlage vorhanden. Wandseitig ist ein Briefkasten, älteren Datums, eingebaut. Der Hauseingang ist mittels einer Holzkonstruktion mit Pultdach, Eindeckung in Formziegel, überdeckt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Erd- und Obergeschoss sowie zwischen Ober- und Dachgeschoss über jeweils eine Treppe, Wand- und Lichtwangen in Holz, Tritt- und Setzstufen in Holz, Geländer in Holz.

Im westlichen Bereich der angrenzenden Scheune sind im Erdgeschoss weitere Wohn- und Kellerersatzräume vorhanden, welche von Norden aus über zwei Stufen nach oben, mit Steinzeug belegt, und einen nachfolgende Tür, Kunststoff mit Glaseinlage, begangen werden und auch vom Erdgeschoss des Wohnhauses erreichbar sind.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Eindeckung in Betondachsteinen. Über Dach ist ein Kaminkopf erkennbar, seitlich eingelecht. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt. Die Waschküche stellt sich mit Flachdach dar, Dachhaut in Stahlblech ausgeführt.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur, Gästezimmer (lt. Plan Schlafzimmer), Wohnzimmer, Küche, Waschküche und Esszimmer (lt. Plan Vorratsraum) im Wohnhaus sowie Zwischenflur, WC (lt. Plan Kammer), Abstellraum, Heizungs-/Öltankraum und Büroraum in der Scheune dar.

Die Raumaufteilung stellt sich teilweise abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen dar. Die Raumhöhe, gemessen in der Küche, beträgt ca. 2,29 m, gemessen im WC in der Scheune ca. 2,23 m.

Ausstattung

Fußböden:	Mit Steinzeug belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, in der Waschküche teilweise mit Steinzeug belegt, im WC in der Scheune raumhoch mit Steinzeug belegt.
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Esszimmer mit zusätzlichen Zierbalken ausgeführt, im Büroraum in der Scheune mit Holzpaneelen verkleidet und mit Einbaustrahlern ausgeführt, laut Auskunft defekt, im WC in der Scheune mit Styropor o.ä. verkleidet.

Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz; Stahltür zwischen Büroraum und Heizungs-/Öltankraum in der Scheune; Zarge in Metall, ohne Blatt, zwischen Heizungs-/Öltankraum und Zwischenflur in der Scheune.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster, laut Auskunft ca. in den Jahren 2003/2004 eingebaut; überwiegend mit Kunststoffaußenrollos mit elektrischem Antrieb ausgeführt, älteren Datums und teilweise schadhaft; in der Waschküche und in den Räumen der Scheune ohne Außenrollos.
Beheizung:	Flachheizkörper
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann, Typ vitola 100/ Calora 050 mit stehendem Brauchwasserspeicher, Fabrikat Sonnenkraft, mit drei Kunststoffheizöltanks, Fassungsvermögen jeweils 1.500 Liter, gesamt somit 4.500 Liter, Baujahr jeweils ca. 2004, im Heizungs-/ Öltankraum in der Scheune.
Sanitärgegenstände:	Waschbecken mit Einhebelmischbatterie in der Waschküche, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Raum WC in der Scheune.
Sonstiges:	<p>Laut Auskunft wurde das Erdgeschoss ca. in den Jahren 2003/2004 umfänglich renoviert/modernisiert.</p> <p>Im unteren Bereich der Außenwände des gesamten Erdgeschosses (Wohnhaus und Scheune) sind teilweise starke Farb- und Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen, vermutlich durch aufsteigende Feuchtigkeit bedingt, erkennbar.</p> <p>Im Flur ist wandseitig der Hörer der Klingel-/Wechselsprechanlage montiert, weiterhin ist hinter einer Metallklappe der Stromhauptanschluss vorhanden.</p> <p>Entgegen den vorliegenden Planunterlagen wird das Gästezimmer (lt. Plan Schlafzimmer) nicht vom Wohnzimmer, sondern vom Flur aus begangen.</p> <p>Im Wohnzimmer ist ein Kaminofen vorhanden, laut Auskunft ca. aus dem Jahre 2004 und seit längerer Zeit nicht mehr benutzt, welcher wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr hat.</p> <p>Von der Waschküche aus kann über eine Tür, Kunststoff mit Glaseinlage, der Bereich zwischen Wohnhaus und südlicher Grundstücksgrenze erreicht werden.</p> <p>Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel (Baujahr ca. 2000) wurden laut Auskunft ca. im Jahre 2004 eingebaut und haben am Wertermittlungsstichtag wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.</p> <p>Von der Küche aus kann über eine Zimmertür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt mit Lichtausschnitt, der Zwischenflur, das WC, der Abstellraum, der Heizungs-/Öltankraum und der Büroraum in der Scheune erreicht werden.</p> <p>In der Waschküche ist wandseitig ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.</p>

Sonstiges (Fortsetzung):

Im Zwischenflur in der Scheune ist unter einer Bodenklappe laut Auskunft der Wasserhauptanschluss und die Wasserverteilung des Wohnhauses vorhanden.

Der Abstellraum in der Scheune wird vom Zwischenflur aus über eine Treppe nach oben erreicht und stellt sich mit geringer Raumhöhe dar.

Der in den vorliegenden Planunterlagen dargestellte Heizungsraum stellt sich tatsächlich als getrennter Heizungs-/Öltankraum und Büroraum dar.

Obergeschoss

Wird vom Flur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, zwei Kinderzimmern (teilweise lt. Plan Wohnzimmer), Balkon, Schlafzimmer und Bad/WC (lt. Plan Kinderzimmer) dar.

Ausstattung**Fußböden:**

Überwiegend mit Laminat, im Bad/WC mit Steinzeug, schadhaft, belegt.

Wände:

Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.

Decken:

Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC mit Holzpaneelen verkleidet.

Türen:

Zargen und Blätter in Holz.

Fenster und Balkontüren:

Kunststoffisoliertglasfenster und -balkontüren, laut Auskunft ca. in den Jahren 2003/2004 eingebaut; mit Kunststoffaußenrollos mit elektrischem Antrieb ausgeführt, älteren Datums und teilweise schadhaft.

Beheizung:

Überwiegend Flachheizkörper; zusätzlicher Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC.

Sanitärgegenstände:

Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, zwei Waschbecken mit Einhebelmischbatterien, Dusche mit Abtrennung und Viertelkreisbadewanne im Bad/WC. Laut Auskunft ist die Dusche undicht und nicht nutzbar.

Sonstiges:

Laut Auskunft wurde das Obergeschoss ca. in den Jahren 2003/2004 umfänglich renoviert.

Im Außenwandbereich des Obergeschosses sind Feuchtigkeitsschäden aufgrund eines verschobenen Taupunkts vorhanden. Laut Auskunft wurde Schimmelpilzbildung in der Vergangenheit entfernt.

Im Flur befindet sich wandseitig ein Zähler-/Sicherungskasten mit einem Stromzähler, Kippsicherungen und FI-Schalter.

Entgegen den vorliegenden Planunterlagen wird das Kinderzimmer nach Nordwesten nicht vom Kinderzimmer nach Südwesten (lt. Plan Wohnzimmer), sondern vom Flur aus begangen.

Sonstiges (Fortsetzung):

Der Balkon stellt sich als Holzkonstruktion dar, das Geländer ist in Holz ausgeführt. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt, teilweise schadhaft. Oberhalb des Balkons ist eine mechanische Markise, älteren Datums und schadhaft, vorhanden. Im Bereich der Fassade sind Rissbildungen erkennbar.

Laut Auskunft ist die Geschosdecke oberhalb des Obergeschosses mit Dämmwolle gedämmt, ca. im Jahre 2004 ausgeführt.

Dachgeschoss

Wird vom Flur im Obergeschoss aus über die Treppe und eine nachfolgende Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen und stellt sich als nicht ausgebauter Dachraum dar.

Der Dachstuhl ist in Holz ausgeführt. Der Fußboden ist mit Holzdielen belegt, älteren Datums und teilweise stark schadhaft. Die Belichtung und Belüftung erfolgt an den Giebelseiten über Holzverbundfenster ohne Außenrollos. Eine Beheizung ist nicht vorhanden. In diesem Bereich ist ein Räucherofen eingebaut, älteren Datums und nicht mehr in Benutzung. Weiterhin stellt sich ein hier vorhandener Kaminzug teilweise stark schadhaft dar.

Im Fußbodenbereich sind frische Rückstände von Bohrmehl sichtbar, vermutlich aufgrund eines Schädlingsbefalls mit Holzwürmern o.ä.

Von hier aus wird über eine Holzstiege der Spitzboden begangen. Im Spitzboden sind fußbodenseitig Schäden aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar.

Scheune

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes stellt sich gemäß Innschrift auf einem Holzbalken mit ca. 1793 dar. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich in Massivbauweise, nicht unterkellert, mit Erd- und Dachgeschoss, Satteldach, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, älteren Datums und teilweise schadhaft, dar. Die Fassaden sind ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, älteren Datums und schadhaft. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt. Das Gebäude wird an seiner Nordseite über ein zweiflügeliges Metalltor mit Glaseinlagen und Eingangstür begangen bzw. befahren und stellt sich mit einem großen und einem kleinen Raum im Erdgeschoss sowie einem Heuboden im Dachgeschoss dar. Eine Beheizung ist im Gebäude nicht vorhanden.

Im großen Raum im Erdgeschoss ist der Fußboden in Beton ausgeführt. Die Wände sind gestrichen bzw. geschlänmt. Die Decke stellt sich als Holzbalkendecke dar, mit Gipskartonplatten o.ä. verkleidet, und wird durch mehrere Holzstützen getragen. Die Raumhöhe, gemessen im Erdgeschoss, beträgt ca. 3,41 m. Das Gebäude ist elektrisch erschlossen.

Über eine einfache Holzbrettertür wird der kleine Raum im Erdgeschoss begangen. Der Fußboden stellt sich tiefer als das übrige Gebäude dar. Laut Auskunft steht der Raum bei Hochwasser unter Wasser und ist daher nur eingeschränkt nutzbar.

Der Heuboden im Dachgeschoss wird vom großen Raum im Erdgeschoss aus über zwei schmale Holzstiegen begangen. Der Fußboden ist mit Holzdielen belegt, älteren Datums und teilweise stark schadhaft.

Nordöstlich ist an die Scheune ein eingeschossiger Fahrradschuppen in Massivbauweise mit Pultdach, Eindeckung in Formziegeln, angebaut. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Das Gebäude stellt sich älteren Datums dar und ist umfänglich sanierungsbedürftig.

Für die Scheune und den Fahrradschuppen liegen dem Sachverständigen keine Planunterlagen vor.

Werkstatt

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es wurde ursprünglich als Schweinestall errichtet. Ca. im Jahre 1969 wurde es umgebaut und ca. im Jahre 1977 erweitert. Ca. im Jahre 1981 erfolgte der Einbau einer Werkstatt. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich in Massivbauweise, nicht unterkellert, mit Erd- und Dachgeschoss, Satteldach, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, älteren Datums und teilweise schadhaft, dar. Die Fassaden sind ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, älteren Datums und schadhaft. Die Dachrinnen und Fahlrohre sind teilweise in Kupfer, teilweise in Stahlblech, gestrichen, schadhaft, ausgeführt. Über Dach sind ein Kaminkopf in Beton und ein Dunstkamin sichtbar. Eine Beheizung ist im Gebäude nicht vorhanden.

Das Erdgeschoss wird an der Südseite des Gebäudes über eine Stahltür sowie an der Ostseite des Gebäudes über ein einflügeliges Holzschiebetor begangen bzw. befahren und stellt sich als Garage bzw. Werkstattraum dar. Hier ist der Fußboden in Beton ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen bzw. geschlämmt, älteren Datums und schadhaft. Im Fußboden- und Wandbereich sind starke Schäden aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen sowie Ausblühungen vorhanden. Die Decke ist in Beton, gestrichen bzw. geschlämmt, ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über einfach verglaste Stallfenster, älteren Datums, und ein Glasbausteinfeld. Die Raumhöhe beträgt ca. 1,89 m. Das Gebäude ist elektrisch erschlossen.

Das Dachgeschoss wird an der Südseite des Gebäudes über eine Treppe, Wangen in Holz, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, Geländer in Holz, ein Podest und eine nachfolgende Holzbrettertür begangen und stellt sich als einfacher Abstellraum dar. Hier ist der Fußboden in Beton ausgeführt. Die Schrägen sind unverkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über einfach verglaste Holzfenster. Die Raumhöhe, gemessen bis zum First, beträgt ca. 1,97 m. Wandseitig sind zwei Stromzähler montiert, älteren Datums.

Garagengebäude

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Ca. im Jahre 1968 wurde es umgebaut. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich in Massivbauweise, eingeschossig mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach, Dachhaut in Trapezblech, jüngeren Datums, dar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech, jüngeren Datums, ausgeführt. Die Fassaden sind ohne eine Wärmedämmung ausgeführt, überwiegend verputzt und gestrichen, älteren Datums und schadhaft, im südlichen Bereich mit Holz verkleidet, laut Auskunft ca. im Jahre 2016 angebracht. Eine Beheizung ist im Gebäude nicht vorhanden. Im Gebäude sind zwei Garagen, eine Garage/Abstellraum (lt. Plan Schlepper), eine Werkstatt (lt. Plan Abstellraum für Geräte), ein Hobbyraum (lt. Plan Holzlege) und ein Abstellraum (lt. Plan Hühner) vorhanden.

Die Garagen werden von Osten über ein zweiflügeliges Holzschwingtor (nördliche Garage) bzw. offen (südliche Garage) befahren. Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, schadhaft. Im unteren Wandbereich sind teilweise starke Farb- und Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen, vermutlich durch aufsteigende Feuchtigkeit bedingt, erkennbar. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Zwischen den Garagen ist ein kleines Holzfenster mit Einscheibenverglasung vorhanden.

Die Garage/Abstellraum wird von Osten über ein zweiflügeliges Holzschwingtor befahren. Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt, teilweise schadhaft. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Wandseitig ist auf Putz ein Sicherungskasten mit Schraubsicherungen sowie ein Starkstromanschluss vorhanden. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,14 m. Von hier aus kann über eine Stahltür die Werkstatt begangen werden.

Die Werkstatt wird von Osten aus über ein hohes zweiflügeliges Holzschwingtor befahren. Im Inneren ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen bzw. mit Gipskartonplatten o.ä. verkleidet. Die Decke ist mit Gipskartonplatten o.ä. verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisolierglasfenster, älteren Datums. Wandseitig ist auf Putz ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen montiert. Die Raumhöhe beträgt im Mittel ca. 3,51 m. Hier befindet sich eine Hebebühne, Baujahr laut Auskunft ca. 2007, welche wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr hat.

Der Hobbyraum wird von Osten aus über eine Kunststofftür mit Glaseinlage, laut Auskunft ca. im Jahre 2016 eingebaut, begangen. Im Inneren ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Gipskartonplatten o.ä., gestrichen, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisoliertglasfenster und eine Kunststoffisoliertglasterrassentür, Baujahr gemäß Stempel ca. 2009, laut Auskunft gebraucht gekauft und ca. im Jahre 2016 eingebaut. Die Beheizung erfolgt über deckenseitig angebrachte Infrarotheizkörper. Hier ist auf einer Höhe von ca. 2 m ein Podest als zweite Ebene eingebaut, welches über eine Treppe, Wangen in Holz, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, begangen werden kann.

Der Abstellraum wird von Osten aus über eine Kunststofftür mit Glaseinlage, laut Auskunft ca. im Jahre 2016 eingebaut, begangen. Im Inneren ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Im unteren Wandbereich sind teilweise starke Farb- und Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen, vermutlich durch aufsteigende Feuchtigkeit bedingt, erkennbar. Die Decke ist mit Gipskartonplatten o.ä., gestrichen, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisoliertglasfenster, laut Auskunft ca. im Jahre 2016 eingebaut.

Beurteilung:

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt, es dürfte jedoch älter als 80 Jahre alt sein.

Ca. in den Jahren 2003/2004 wurden – nach dem Erwerb des Grundstücks durch die jetzigen Eigentümer – umfängliche Renovierungen/Modernisierungen im Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses durchgeführt.

Im unteren Wandbereich des Erdgeschosses sind Schäden durch Feuchtigkeitseindringungen, vermutlich durch aufsteigende Feuchtigkeit bedingt, erkennbar.

Im Außenwandbereich des Obergeschosses sind Feuchtigkeitsschäden aufgrund eines verschobenen Taupunkts vorhanden, weiterhin ist mit regelmäßiger Schimmelpilzbildung zu rechnen.

Der Dachstuhl des Wohnhauses stellt sich in einem schlechten Erhaltungszustand dar und ist insgesamt stark renovierungsbedürftig. Hier sind Spuren eines Schädlingsbefalls, vermutlich durch Holzwürmer o.ä., sichtbar.

Der energetische Zustand des Gebäudes wird trotz der durchgeführten Modernisierungen baujahresbedingt unterdurchschnittlich eingeschätzt. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die Scheune wurde ca. im Jahre 1793 errichtet. Die ursprünglichen Baujahre der übrigen Nebengebäude (Werkstatt, Garagengebäude) sind nicht bekannt, sie dürften im Kern jedoch älter als 60 Jahre (Garagengebäude) bzw. 80 Jahre (Werkstatt) sein.

Die Nebengebäude wurden als ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude in einfacher Bauweise errichtet und stellen sich überwiegend im Status ihrer Gesteigungszeit bzw. der letzten Erweiterungen/Umbauten dar. Ca. im Jahre 2016 wurden einzelne Renovierungsmaßnahmen am Garagengebäude durchgeführt. Insgesamt ist ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben.

Wohnflächen - Wohnhaus	
Erdgeschoss ca.	76,01 m ²
Obergeschoss ca.	78,08 m ²
Wohnfläche gesamt	154,09 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	154,00 m²

