

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über Grundstücke in	92348 Berg b. Neumarkt i.d.OPf., OT Langenthal
Bewertungsobjekt I	Langenthaler Straße 27, Wohngrundstück, Größe 1.079 m ²
Bebauung	Zweifamilienhaus, Wohnfläche ca. 172 m ² ; Doppelgarage mit Nebenräumen
Verkehrswert	240.000 €
Bewertungsobjekt II	Nähe Langenthaler Straße, Gartengrundstück, Größe 470 m ²
Verkehrswert	20.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	17.09.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	10 K 99/25
Gutachten vom	02.12.2025

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

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09181 / 461 490 19
Klostergasse 22 info@voelkel-lang.de
92318 Neumarkt i.d.OPf. www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)



Grundstück

Makrolage

Die Gemeinde Berg liegt im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. Sie entstand aus den früheren Kommunen Berg, Hausheim, Loderbach, Oberölsbach, Sindlbach, Stöckelsberg und Häuselstein. Heute ist Berg mit 34 Ortsteilen, 65 km² Fläche und ca. 8.000 Einwohnern eine der größten Gemeinden im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. Das zuständige Landratsamt befindet sich in Neumarkt.

Berg liegt ca. 35 km von Nürnberg und ca. 6 km von Neumarkt entfernt.

Durch zwei Autobahnanschlussstellen, Oberölsbach und Neumarkt, hat Berg eine gute Verkehrsanbindung nach Nürnberg und Regensburg. Der ÖPNV mit Bus und Bahn erschließt Berg von Neumarkt und Altdorf her und ist Teil des Verkehrsverbundes im Großraum Nürnberg.

Die Gemeinde verfügt über eine Grund- und Mittelschule in Berg, eine Grundschule in Sindlbach, eine Doppelturnhalle mit Hallenbad in Berg, je einen Kindergarten in Berg, Loderbach, Sindlbach und Unterölsbach sowie eine Gemeindebücherei in Berg. Das kirchliche Leben ist in fünf Pfarreien organisiert.

Weiterhin befinden sich in der Gemeinde vier Ärzte der Allgemeinmedizin, drei Zahnärzte, eine Apotheke, ein Alten- und Pflegeheim, zwei Geldinstitute, zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe.



Mikrolage

Die Grundstücke liegen im Ortsteil Langenthal, einem Dorf mit ca. 230 Einwohnern, ca. 5,2 km nordöstlich des Hauptorts (Rathaus).

Die Grundstücke liegen an der Langenthaler Straße, einer Ortsdurchfahrtsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich der Bewertungsgrundstücke asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Das Areal liegt südwestlich des Höllbergs, ist hanglagig und steigt von Süden nach Norden hin an.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich gemischt, überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, teilweise mit (ehemaligen) Hofstellen bzw. landwirtschaftlichen Gewerbegebäuden dar.

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

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Oberölsbach der Autobahn A 3 beträgt ca. 3,5 km. Die Bushaltestelle „Langenthal“, der Buslinien 512 und 518 ist ca. 150 m östlich positioniert.



Beschreibung

Flurstück Nr. 1218, Wohngrundstück

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.079 m²**.

Es hat nahezu die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Langenthaler Straße (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 40,5 m, die mittlere Tiefe in Südwest-/Nordostrichtung ca. 28 m.

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an die Langenthaler Straße, über welche es auch erschlossen wird. Mit einer West- und seiner Ostseite grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Mit seiner Nordseite grenzt es an das Bewertungsgrundstück, Flurstück Nr. 1453.

Das Grundstück ist leicht hanglagig und steigt von Süden nach Norden hin an.

Auf dem Grundstück sind ein Zweifamilienhaus und eine Doppelgarage mit Nebenräumen errichtet.

Das Grundstück ist nach Süden über einen Holzzaun zwischen Steinpfosten auf einer Steinmauer, mit Steinzeug belegt, teilweise schadhaft, und einer Hecke eingefriedet. Nach Westen ist ebenfalls eine Hecke angelegt. Nach Norden stellt sich das Grundstück überwiegend offen dar, teilweise erfolgt die Einfriedung über einen Maschendrahtzaun. Nach Osten ist das Grundstück überwiegend durch Gebäude in Grenzbebauung, teilweise über einen Metallzaun und einen Maschendrahtzaun eingefriedet.

Das Grundstück wird von Süden aus über eine Metallgartentür zwischen zwei Pfosten begangen. Am rechtsseitigen Pfosten ist ein Briefkasten montiert. Die Zufahrt zur Doppelgarage erfolgt von der Langenthaler Straße aus offen und ist asphaltiert.

Der südliche Grundstücksbereich ist mit Zementsteinen gepflastert, laut Auskunft ca. im Jahre 2007 erneuert. Hier ist an der südlichen Traufseite des Wohnhauses eine Markise montiert, laut Auskunft ca. in den Jahren 2021/2022 angebracht. An der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich laut Auskunft ein Ringschacht.

Der westliche Grundstücksbereich ist überwiegend mit Rasen begrünt und teilweise mit Busch- und Pflanzwerk ausgeführt.

Der nördliche Grundstücksbereich ist teilweise mit Rasen begrünt und teilweise als Zufahrt, mit Zementverbundsteinen gepflastert, ausgeführt. Hier befindet sich eine Pergolakonstruktion in Metall, Fußboden mit Holzdielen belegt, welche laut Auskunft ca. in den Jahren 2019/2020 errichtet wurde. Nördlich der Doppelgarage mit Nebenräumen ist ein Lichtgraben vorhanden, in welchem sich laut Auskunft eine Revisionsklappe mit Rückstauventil befindet.

Der östliche Grundstücksbereich ist asphaltiert und dient als Zufahrt zu den nördlichen Nachbargrundstücken.

Flurstück Nr. 1453, Gartengrundstück

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **470 m²**.

Es hat nahezu die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die mittlere Breite in Nordwest-/Südostrichtung beträgt ca. 36 m, die mittlere Tiefe in Südwest-/Nordostrichtung ca. 13 m.

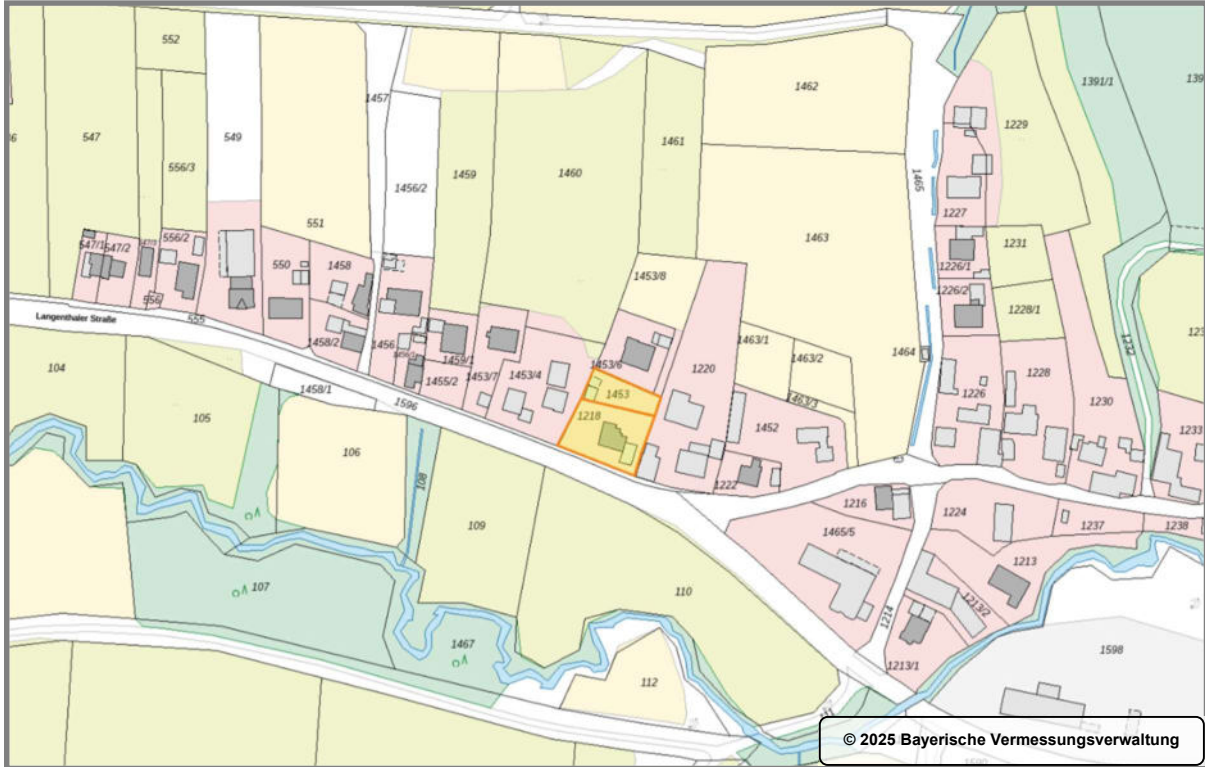
Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an das Bewertungsgrundstück, Flurstück Nr. 1218. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück ist leicht hanglagig und steigt von Süden nach Norden hin an.

Das Grundstück ist überwiegend als Wiese ausgeführt, teilweise mit Rasengittersteinen belegt. An der südwestlichen Grundstücksecke befindet sich ein Holzschuppen, Fußboden in Beton, Wände mit Holz, Nut und Feder, verbrettert, Flachdach bzw. flach geneigtes Pultdach, Dachhaut in Welleternit. Der Schuppen wird als Lagerraum für Holz, Pellets, Gartengeräte etc. genutzt und wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2001 errichtet.

Das Grundstück ist nach Süden hin überwiegend offen ausgeführt. Nach Südosten ist ein Maschendrahtzaun vorhanden, nach Norden ein Maschendrahtzaun auf einer Steinmauer. Nach Westen erfolgt die Einfriedung über den Holzschuppen in Grenzbebauung sowie über eine Sichtschutzwand.

Das Grundstück wird an seiner Südostecke offen befahren. Die Zufahrt ist asphaltiert.



Beurteilung:

Die Grundstücke liegen im Ortsteil Langenthal der Gemeinde Berg bei Neumarkt i.d.OPf., an einer Durchgangsstraße.

Das Areal ist leicht hanglagig und steigt von Süden nach Norden hin an.

Das Wohngrundstück ist gärtnerisch einfach angelegt und stellt sich in einem überwiegend ordentlichen, teilweise pflegebedürftigen Zustand dar. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Pergolakonstruktion, jüngerer Datums, errichtet.

Die Wohnlage ist mit einfach bis mittel einzustufen.

Das Gartengrundstück präsentiert sich überwiegend als Wiese. An der südwestlichen Grundstücksecke befindet sich ein Holzschuppen. Die Freiflächen sind einfach angelegt.

Gebäude

Wohnhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, es dürfte vermutlich ca. Anfang/Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet worden sein. Gemäß den vorliegenden Plänen des Staatsarchivs Amberg wurde es ca. im Jahre 1922 umgebaut. Ca. im Jahre 1981 wurde das Gebäude um einen Flachdachanbau nach Norden hin erweitert. Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Wohnhaus nicht unterkellert, mit Erd-, Ober- und teilweise ausgebautem Dachgeschoss dar.

Im Gebäude befinden sich im Erd- und Obergeschoss jeweils eine Wohnung, gesamt somit zwei Wohnungen. Die Räume im Dachgeschoss sind teilweise wohnlich ausgebaut.

Das Erdgeschoss wird an der Südseite des Gebäudes über eine Kunststofftür mit Isolierglaseinlage, laut Auskunft vor ca. 20 Jahren erneuert, begangen. Rechtsseitig ist neben dem Hauseingang eine Klingel montiert. Der Hauseingang ist mit einem kleinen Vordach in Holz mit Formziegelaufgabe überdeckt. Ein weiterer Zugang zum Erdgeschoss erfolgt von Nordwesten, im Bereich des Anbaus, über eine Leichtmetalltür mit Sicherheitsglaseinlage.

Das Obergeschoss wird an der Nordseite des Gebäudes, im Bereich des Anbaus, über vier Stufen nach oben, Trittstufen in Beton, keine Setzstufen, und über eine nachfolgende Haustür in Kunststoff mit Isolierglaseinlage begangen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Erd- und Obergeschoss über eine Treppe, Wand- und Lichtwange sowie Geländer in Holz, älteren Datums, Tritt- und Setzstufen mit Laminat belegt, laut Auskunft ca. im Jahre 2020 erneuert, welche zum Wertermittlungstichtag nicht genutzt wird. Zwischen Ober- und Dachgeschoss ist eine steile Stiege, Wand- und Lichtwange in Holz, Tritt- und Setzstufen in Holz, Trittstufen mit Laminat belegt, vorhanden. Am Treppenaufgang zum Dachgeschoss sind die Wände mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise: Massivbauweise

Fassade: Ohne Wärmedämmung ausgeführt, überwiegend verputzt und gestrichen, aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen teilweise schadhaft. Am Obergeschoss des Anbaus ist die Fassade nach Norden mit Holz verkleidet.

- Dach:** Ursprüngliches Wohnhaus: Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Eindeckung in Formziegeln. Über Dach sind zwei gemauerte Kaminköpfe mit Napoleonshauben sowie eine Antennenanlage mit Satellitenschüssel erkennbar.
Anbau nach Norden: Flachdach bzw. flach geneigtes Schleppdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar, Attika seitlich eingelechzt.
Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
- Fenster:** Überwiegend Kunststoffisolierglasfenster ohne Außenrollos, laut Auskunft und gemäß Stempel ca. in den Jahren 2010/2011 erneuert.
- Geschossdecken:** Vermutlich Holzbalkendecken über dem Erd- und Obergeschoss im ursprünglichen Wohnhaus; Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss des Anbaus.
- Sonstiges:** Die Wasser- und Abwasserleitungen im Gebäude sind laut Auskunft aus der Gestehtungszeit des Gebäudes bzw. des Umbaus ca. im Jahre 1922.

Erdgeschoss

Wird von Süden aus über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur, Küche, Wohnzimmer, Gästezimmer, Schlafzimmer, Bad und WC im ursprünglichen Wohnhaus sowie mit einer Waschküche und einer Speisekammer im Anbau dar.
Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,38 m.

Ausstattung

- Fußböden:** Im Flur, im Bad und im WC mit PVC, im Gästezimmer und im Schlafzimmer mit Laminat, im Wohnzimmer mit Parkett, in der Küche mit Linoleum, in der Waschküche und in der Speisekammer mit Steinzeug belegt. Der PVC-Boden im Flur und im Bad sowie der darunterliegende Estrich wurden laut Auskunft ca. im Jahre 2000 erneuert.
- Wände:** Überwiegend verputzt und gestrichen, im Flur, in der Küche und im Wohnzimmer tapeziert, im Bad bis auf eine Höhe von ca. 2 m mit Steinzeug belegt.
- Decken:** Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, in der Waschküche mit Heraklithplatten o.ä. verkleidet, in der Speisekammer in Beton, gestrichen ausgeführt, in der Küche und im Bad teilweise schadhaft.
- Türen:** Überwiegend Zargen in Metall, Blätter in Holz; zur Küche mit Lichtausschnitt ausgeführt; zum Wohnzimmer ohne Türblatt; zur Treppe mit Zarge und Blatt in Holz, mit Oberlicht ausgeführt.

- Fenster:** Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster, gemäß Stempel ca. in den Jahren 2010/2011 eingebaut; Holzisoliertglasfenster, älteren Datums, im Bad. Holzverbundfenster im WC und in der Speisekammer.
- Beheizung:** Pelletofen, Fabrikat Superior, Leistung 6 kW, laut Auskunft ca. 10 Jahre alt, im Flur; Festbrennstoffofen, älteren Datums, in der Küche; ansonsten ohne Beheizung.
- Sanitärgegenstände:** Einbaubadewanne und Waschbecken, Sanitärfarbe Curry, im Bad, Stand-WC mit Druckspülung im Raum WC.
Die Warmwasserbereitung erfolgt im Bad über einen Boiler mit Festbrennstoffofen, älteren Datums, welcher in der Vergangenheit von Öl auf Holz bzw. andere Festbrennstoffe umgerüstet wurde.
- Sonstiges:** Im Flur ist wandseitig der Stromhauptanschluss, ein Zählerkasten mit zwei Stromzählern, jeweils einer für die Erd- und die Obergeschosswohnung, sowie ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter vorhanden. Die Sicherungen wurden laut Auskunft ca. im Jahre 2005 erneuert.
Das Gebäude verfügt laut Auskunft über lediglich einen Wasserzähler, sodass die Wasserverbräuche der Wohnungen nicht separat ermittelt werden können.
Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und ohne Wertrelevanz.
Der Pelletofen im Flur befindet sich im Schwenkbereich der Tür zum Schlafzimmer, wodurch der Zugang zum Schlafzimmer nur erschwert möglich ist.
Im Schlafzimmer und im WC sind im unteren Wandbereich Ausblühungen, vermutlich aufgrund von aufsteigender Feuchtigkeit, erkennbar.
In der Waschküche sind im Bereich einer Pantryküche, älteren Datums und ohne Wertrelevanz, der Wasserhauptanschluss mit Wasserzähler und Druckminderer sowie ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Im oberen Wandbereich der nördlichen Außenwand sind starke Rückstände aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar, laut Auskunft vor ca. 30 Jahren entstanden.
Die Speisekammer befindet sich laut Auskunft oberhalb einer ehemaligen Güllegrube, in der Vergangenheit aufgefüllt, und wird von der Waschküche aus über zwei Stufen nach oben begangen.

Obergeschoss

Wird von Norden aus über die Haustür begangen und stellt sich mit Eingangsbereich und Bad/WC im Anbau sowie Treppenhausflur, Abstellraum, Speisekammer, Ankleidezimmer, Wohnzimmer, Küche und Büro im ursprünglichen Wohnhaus dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Treppenhausflur, beträgt ca. 2,17 m.

Ausstattung

Fußböden:

Überwiegend mit Laminat belegt, überwiegend älteren Datums, teilweise schadhaft, im Eingangsbereich ca. im Jahre 2022 erneuert, in der Speisekammer, im Wohnzimmer und in der Küche laut Auskunft ca. in den Jahren 2010-2015 erneuert; im Bad/WC mit Steinzeug belegt, laut Auskunft ca. im Jahre 2010 erneuert.

Wände:

Überwiegend verputzt und gestrichen, in der Speisekammer mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Bad/WC bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m mit Steinzeug belegt, im Abstellraum bis auf eine Höhe von ca. 1,00 m mit Steinzeug belegt, in der Küche teilweise bis auf eine Höhe von ca. 1,70 m mit Steinzeug belegt.

Decken:

Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Eingangsbereich, im Bad/WC und in der Speisekammer in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt. Die Decke im Eingangsbereich wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2022 erneuert.

Türen:

Überwiegend Zargen und Blätter in Holz mit Lichtausschnitten; zum Wohnzimmer ohne Lichtausschnitt; zum Ankleidezimmer und zur Küche jeweils ohne Türblatt; außenlaufende Glasschiebetür, laut Auskunft ca. im Jahre 2010 eingebaut, zum Bad/WC.

Fenster:

Überwiegend Kunststoffisolierglasfenster, im Anbau laut Auskunft ca. im Jahre 2000 eingebaut, im ursprünglichen Wohnhaus ca. in den Jahren 2010/2011 eingebaut; Holzisolierglasfenster, gemäß Stempel ca. im Jahre 1981 eingebaut, im Bad/WC.

Beheizung:

Pelletofen, Fabrikat Fabrikat Haas & Sohn, laut Auskunft ca. 9 Jahre alt, im Treppenhausflur; Festbrennstoffofen, älteren Datums, in der Küche; ansonsten ohne Beheizung.

Sanitärgegenstände:

Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Dusche mit Glasabtrennung und kleines Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Bad/WC.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektrodurchlauferhitzer, Fabrikat Clage, Typ DCX Electronics Mps, im Abstellraum.

Sonstiges:

Im Bad/WC ist wandseitig ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Im Treppenhausflur befindet sich offen die Treppe zwischen Erd- und Obergeschoss, aktuell ohne Benutzung.

Im Abstellraum verläuft wandseitig das Abflussrohr des Bad/WCs im Anbau. Wandseitig sind ein Wasseranschluss mit einem Wasserzähler und ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen, FI-Schalter und einzelnen Schraubsicherungen vorhanden. Die Sicherungen wurden laut Auskunft ca. im Jahre 2010 teilweise erneuert.

Beim Ortstermin war die Elektrik im Ankleidezimmer laut Auskunft defekt.

Laut Auskunft stellte sich das Dach oberhalb des Wohnzimmers in der Vergangenheit undicht dar, weshalb einzelne Dachziegel ausgetauscht werden mussten. Im Wohnzimmer sind teilweise leichte Rissbildungen und Putzabplatzungen erkennbar.

Zwischen Küche und Eingangsbereich ist eine Durchreiche vorhanden. Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr. Im Deckenbereich der Küche sind teilweise leichte Rissbildungen erkennbar.

Unterhalb der Stiege zum Dachgeschoss ist ein kleiner Abstellbereich abgetrennt. Hier ist der Fußboden mit Holzdielen, vermutlich aus der Gestehtungszeit des Gebäudes bzw. des Umbaus, belegt.

Dachgeschoss

Wird vom Treppenhausflur im Obergeschoss aus über die Holzstiege und eine nachfolgende Holzfaltdür begangen und stellt sich mit mittlerem Zimmer, Schlafzimmer und Abstellraum dar. Die Raumhöhe, gemessen im Schlafzimmer bis zum First, beträgt ca. 3,33 m.

Ausstattung

Fußböden:

Im mittleren Zimmer mit Laminat, laut Auskunft ca. im Jahre 2000 eingebaut, im Schlafzimmer lose mit Textil auf Holzdielen, im Abstellraum mit Textil belegt.

Wände/Drempel:

Im mittleren Zimmer mit Raufaser tapeziert und gestrichen; im Schlafzimmer mit Holz, Nut und Feder, im Abstellraum mit Holzbrettern verkleidet.

Schrägen/Decken:

Im mittleren Zimmer in Gipskarton ausgeführt und mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Schlafzimmer und im Abstellraum mit Holzbrettern verkleidet.

Türen:

Zarge und Blatt in Holz zum Schlafzimmer; Holzbrettertür zum Abstellraum.

- Fenster:** Holzisolierglasdachflächenfenster im mittleren Zimmer; Kunststoffisolierglasfenster, laut Auskunft ca. in den Jahren 2010/2011 eingebaut, und Holzisolierglasdachflächenfenster, älteren Datums, im Schlafzimmer; Kunststoffisolierglasfenster, laut Auskunft ca. in den Jahren 2010/2011 eingebaut, im Abstellraum.
- Beheizung:** Ohne Beheizung. Der im Schlafzimmer vorhandene Holzofen wurde laut Auskunft beim Ortstermin durch den Schornsteinfeger nicht abgenommen und darf aktuell nicht betrieben werden.
- Sonstiges:** Das mittlere Zimmer und das Schlafzimmer sind bis zum First offen ausgeführt. Im mittleren Zimmer liegen die Kehlbalken teilweise frei und stellen sich teilweise schadhaft dar.
- Im Bereich des Treppenaufgangs zum Dachgeschoss bestand laut Auskunft ein Wasserschaden, welcher in der Vergangenheit behoben wurde. Teilweise sind Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen sichtbar.
- Im Schlafzimmer sind wandseitig Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar.
- Im Abstellraum sind im Bereich des Kaminzuges starke Durchsottungsspuren vorhanden.

Spitzboden

Wird vom mittleren Zimmer im Dachgeschoss aus über eine Klappe in ca. 2,20 m Höhe erreicht und stellt sich als einfacher Dachbodenraum dar. Der Zugang ist nur über eine mobile Leiter möglich.

Im Spitzboden ist der Fußboden mit Holzdielen belegt. Die Schrägen sind unverkleidet, Dachaufbau: Sparren, Latten, Dachziegel. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzisolierglasdachflächenfenster, laut Auskunft ca. im Jahre 2010 eingebaut.

Die Dachlattung und die Dachziegel sind augenscheinlich überwiegend älteren Datums und aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen teilweise stark schadhaft. Laut Auskunft wurde die Dachlattung in der Vergangenheit teilweise bereits ausgebessert und verstärkt. Im Bereich des Kaminzuges sind starke Durchsottungsspuren ersichtlich.

Doppelgarage mit Nebenräumen

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte gemäß historischen Luftbildern ca. Anfang der 1980er Jahre, vermutlich gemeinsam mit dem Anbau am Wohnhaus, in Massivbauweise errichtet worden sein und stellt sich eingeschossig mit Flachdach, Dachhaut in Trapezblech ausgeführt, dar.

Die Doppelgarage wird von Süden aus über zwei Metallschwingtore, teilweise von innen mit Styropor beklebt, befahren, teilweise mit mechanischem Antrieb, teilweise mit elektrischem Antrieb, älteren Datums, ausgeführt. Ein weiterer Zugang erfolgt an der Westseite des Gebäudes über eine Leichtmetalltür.

Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt, aufgrund von Rissbildung teilweise stark schadhaft. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Im unteren Außenwandbereich sind Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar. Die Decke ist unverkleidet und mit alukaschierten Dämmmatten, älteren Datums und stark schadhaft, ausgeführt. Hier befindet sich ein Festbrennstoffofen, älteren Datums.

Nördlich der Doppelgarage sind zwei Räume vorhanden, welche von einem Zwischenflur jeweils über eine Stahltür begangen werden. In den Räumen sind die Fußböden in Beton ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decken sind teilweise mit Holz, Nut und Feder, teilweise mit Spanplatten o.ä., gestrichen, älteren Datums und teilweise schadhaft, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt in einem der Räume über ein einfaches Holzfenster mit Sicherheitsglaseinlage. Die Räume werden als Werkstatt bzw. Holzlager genutzt.

Vom Zwischenflur aus kann über eine Stahltür mit Sicherheitsglaseinlage, stark schadhaft, der Lichtgraben an der Nordostecke des Wohnhauses erreicht werden.

Beurteilung:

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt, es dürfte vermutlich ca. Anfang/Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet worden sein. Ca. im Jahre 1922 wurde das Gebäude umgebaut und ca. im Jahre 1981 wurde es um einen Flachdachanbau nach Norden hin erweitert.

In der Vergangenheit wurden am Gebäude nur vereinzelte Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt. Die Fenster wurden ca. in den Jahren 2010/2011 ausgetauscht.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich. Die Beheizung erfolgt über im Erd- und Obergeschoss jeweils über einzelne Pelletöfen. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Das ursprüngliche Baujahr der Doppelgarage mit Nebenräumen ist nicht bekannt, das Gebäude dürfte vermutlich ca. im Jahre 1981, gemeinsam mit dem Anbau am Wohnhaus, errichtet worden sein.

Die baulichen Anlagen stellen sich insgesamt in einem abgenutzten Zustand dar. Ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist vorhanden.

Wohnflächenberechnung - Wohnhaus mit Anbau	
Erdgeschoss	
Wohnfläche Erdgeschoss	67,43 m ²
Obergeschoss	
Wohnfläche Obergeschoss	104,51 m ²
Wohnfläche gesamt	171,94 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	172,00 m²

