

Kurzexposé

Geschäfts-Nr. 41 K 38/25



Anschrift

17419 Korswandt -Ulrichshorst, Dorfstraße 7

Bewertungsobjekt

Flurstück **196/1**: bebaut mit einem Wohnhaus, einseitig angebaut, und einem hofseitigen Nebengebäude; Wohnhaus (einstiges Bauernhaus) mit Erdgeschoss und Dachgeschoss nicht ausgebaut, Nutzung als Ferienhaus; hofseitiges Nebengebäude (einstiges Stall-/ Scheunengebäude) dient überwiegend Lager-/ Abstellzwecken und beherbergt eine kleine Ferienwohnung.

Flurstück **196/2**: unbebaut; die Beurteilung der Bebaubarkeit erfolgt nach den Vorschriften des § 34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-.

Baujahr

nicht bekannt, geschätzt 1850/1900

Gebäude- und Ausbauzustand

Vorstehend handelt es sich um ein großzügiges Wohnhaus als Zeitzeuge eines ländlichen Anwesens. Das einstige Bauernhaus wurde erdgeschossig in der monolithischen Bauweise, ohne Unterkellerung, errichtet.

Die Putzfassade straßenseitig zeigt sich facettenreich und elegant: mit Fensterfaschen, Bossenstrukturen, feinen Vorsprüngen sowie Spiegel mit floralen Ornamenten im Brüstungsbereich. Geringfügig Putzschäden sowie Farbabplatzungen aus Nässebelastung sind erkennbar. Die zweiflügeligen Fenster wurden nach historischem Vorbild hergestellt bzw. aufgearbeitet und lassen ergänzend den typischen Altbaucharme lebendig werden. Verwitterungserscheinungen sind vorhanden.

Die hof- und giebelseitige Fassade hingegen ist ungeschmückt und zudem mit einem Wärmedämmverbundsystem (d = 80 mm) inkl. Putz bekleidet. Ablagerungen zeigen sich.

Unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte wurde die straßenseitige Fassade nicht gedämmt.

Das geneigte Dach, ausgebildet als Satteldach, besitzt eine Reeteindeckung.

Hof- und straßenseitig ist großflächig Moosbefall vorhanden; zudem zeigen sich straßenseitig vereinzelt Löcher, welche vermutlich durch Vögel verursacht wurden, zum Einen durch das Herausziehen von Reethalmen für den Nestbau bzw. durch das direkte Einnisten. Der Firstbereich wurde zwischenzeitlich erneuert und mit einem engmaschigen Drahtgeflecht versehen, das benannte Schäden insoweit verhindert.

Die Dachgeschossebene diente als Stroh-/Heuboden. So besteht lediglich eine Luke von außen (Giebelseite) mittels anzustellender Leiter. (Eine Inaugenscheinnahme im Zuge der Ortsbegehung war nicht möglich.) Lt. Aussage gab es Planungen/ Überlegungen, die Dachbodenebene einer Wohnnutzung zu-zuführen. Zu diesem Zweck wurde hofseitig bereits eine Fledermausgaube hergestellt.

Die Decke über Erdgeschoss zum nicht ausgebauten Dachraum ist als Holzbalkendecke ausgebildet, überwiegend verputzt und weist Unebenheiten auf.
Die lichte Raumhöhe wurde mit 2,13 m bis 2,20 m gemessen.

Insgesamt ist von einem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard auszugehen.
Die energetischen Eigenschaften sind, dem Baujahr und Modernisierungsgrad entsprechend, als mäßig zu beurteilen.

Ursprünglich dem Dauerwohnen dienend, wurde vorstehendes Objekt lt. Aussage nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen ab 2012 als Feriendomizil für die Familie genutzt und ebenfalls an Feriengäste vermietet.

Aufteilung des Wohnhauses

Der Hauptzugang erfolgt von der Straßenseite. Die zweiflügelige Eingangstür ist ebenfalls der Entstehungszeit zuzuordnen. Holzschäden inkl. Verwitterungen sind erkennbar.



Übersichtgrundriss Erdgeschoss (Skizze)

Auf etwa 115 m² stehen neben dem Flur, vier Zimmer, die Küche sowie zwei Bäder zur Verfügung.

Auf Grund der gefangenen Räume ist der Grundriss als unzweckmäßig zu bezeichnen.
Die Wohnräume und die Küche sind rechteckig geschnitten. Die Bäder haben einen schmalen Grundriss. In allen Wohnräumen besteht durch Tageslicht erzeugte normale Helligkeit.
Küche und Hauptbad sind durch ein Fenster natürlich zu belüften. Bad 2 ist innenliegend.

Das Hauptbad wurde 2012 modernisiert und ist ausgestattet mit einer Dusche mit tiefem Einstieg, einem wandhängenden WC, einem Waschbecken sowie einem Handtuchheizkörper.
Der Fußboden ist zudem mit großformatigen Fliesen belegt. Die Ausstattung ist als -zeitgemäß- zu bezeichnen.

Der zentrale Punkt innerhalb des Hauses ist die große Küche. Hier besteht der Zugang zum Hof.

Wohnfläche

ca. 115 m² verteilt auf das Erdgeschoss des Hauptgebäudes

Ertrags-/ Nutzungssituation

zuletzt Ferienvermietung

Lage

Ulrichshorst, als Ortsteil der Gemeinde Korswandt, liegt etwa 5 km südwestlich des Seebades Ahlbeck inmitten weiter Wiesen und Felder.

Es ist ein langgestrecktes Straßendorf. Das Umfeld prägend sind Wohnbebauungen, überwiegend freistehend als Einfamilien- bzw. Doppelwohnhaus errichtet. Vereinzelt weisen Aufsteller in den Vorgärten auf eine Ferienvermietung hin.

Erschließung

Anliegerstraße *Dorfstraße*, welche in die Landesstraße L266 einbindet; guter Ausbaugrad; asphaltiert; Gehweg einseitig; Beleuchtung und Entwässerung;

Strom- sowie Trinkwasseranschluss, zentrale Abwasserbeseitigung, Breitband; Heizmedium: Erdgas

Die Straße *Gartenstraße* (Anliegerstraße als Stichstraße mit Wendehammer; asphaltiert, ohne separaten Gehweg) bildet die verkehrliche Anbindung und mündet in die Landesstraße L266 ein.

Besonderheiten

Die Bebauung Dorfstraße 7 ist als *-Bauernhof mit Wohnhaus und Stall-* in der Liste der Baudenkmale eingetragen.

Verkehrswert/ Marktwert

zum Stichtag

360.000,00 € (Flurstück 196/1)

06.11.2025

180.000,00 € (Flurstück 196/2)

7.000,00 € (Inventar aus Nutzung als Ferienwohnung)