

KURZEXPOSE‘

Geschäftsnummer 513 K 35/23

Wertermittlungsobjekt:

leerstehendes Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäuden (Stall, Scheune, Überdachung)
in 17309 Krugsdorf, OT Rothenburg, Dübbelweg 2;
im Grundbuch von Krugsdorf, Blatt 553, lfd. Nr. 1;
Gemarkung Rothenburg, Flur 1, Flurstück 119 mit 18.300 m²



Kurzbeschreibung:

Das Wohnhaus mit Anbau wurde um 1898 (entsprechend der Bautypologie und der Auskunft des Eigentümers) errichtet. Das I - geschossige, nicht unterkellerte Wohnhaus mit Anbau weist eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 155 m² im Erd- und Dachgeschoss aus. Folgende Modernisierungen und Sanierungen wurden durchgeführt: u.a. Austausch der Fenster um 1994-1998, Dachneueindeckung um 2000, Erneuerung der Elektroanlage und des Elektrohausanschlusses (1994), Austausch der Heizung - Elektronachtspeicherheizung. Bei der Objektbesichtigung wurden folgende Unterhaltungsbesonderheiten oder Baumängel festgestellt: u.a. veraltete, fehlende oder defekte Einzelbauteile, lokale Feuchtigkeitsschäden, tlw. offene und defekte Dacheindeckung. Durch den Sturmschaden im Jahr 2016 wurde das Gebäude (Dacheindeckung) beschädigt und es dringt Regenwasser ein. Die Dachhaut und oberste Geschossdecke sind lokal durchfeuchtet. Das Wohngebäude befindet sich in einem baulich einfachen Zustand und ist derzeit nicht bewohnbar!

Die technischen Ausbaugewerke (Heizung, Elektrik, Sanitär, Türen, Wand-, Decken- und Bodenbelege, Dacheindeckung, tlw. Fenster) sollten ausgetauscht, überprüft, erneuert und den heutigen Anforderungen angepasst werden. Die Gebäudehülle entspricht nicht den Anforderungen (Außenwände, Fußbodenaufbau, oberste Geschossdecke) an das GEG. Das Gebäude mit Anbau befindet sich in einem derzeit nicht bewohnbaren Zustand und zur nachhaltigen Gebäudenutzung sind die Unterhaltungsbesonderheiten, Baumängel und Bauschäden zu beseitigen!

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich folgende Nebengebäude. Neben dem Wohnhaus mit Anbau sind ein Stallgebäude, eine Scheune und eine Überdachung (Futterlager) vorhanden. Die Baujahre wurden für die Scheune und den Stall mit 1900 und für die Überdachung mit 1997 angegeben. Die eingeschossigen, nicht unterkellerten Nebengebäude wurden tlw. massiv oder in Holzleichtbauweise errichtet. Die Pult- und Satteldächer wurden mit Bitumenwellbahnen (Überdachung und Scheune), sowie mit Trapezblechplatten eingedeckt. Die Nutzflächen wurden mit ca. 107 m² (Stallgebäude) und ca. 247 m² (Scheune) ermittelt. Die Nebengebäude können zu Lager- oder Abstellzwecke genutzt werden, müssen teilweise saniert werden (Scheune – Dachausbesserung und Stall – Außenwände/Gefach).

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 17309 Krugsdorf OT Rothenburg, Dübbelweg 2

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
<i>Krugsdorf</i>	553	<i>lfd. Nr. 1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Rothenburg</i>	1	119	18.300 m ²

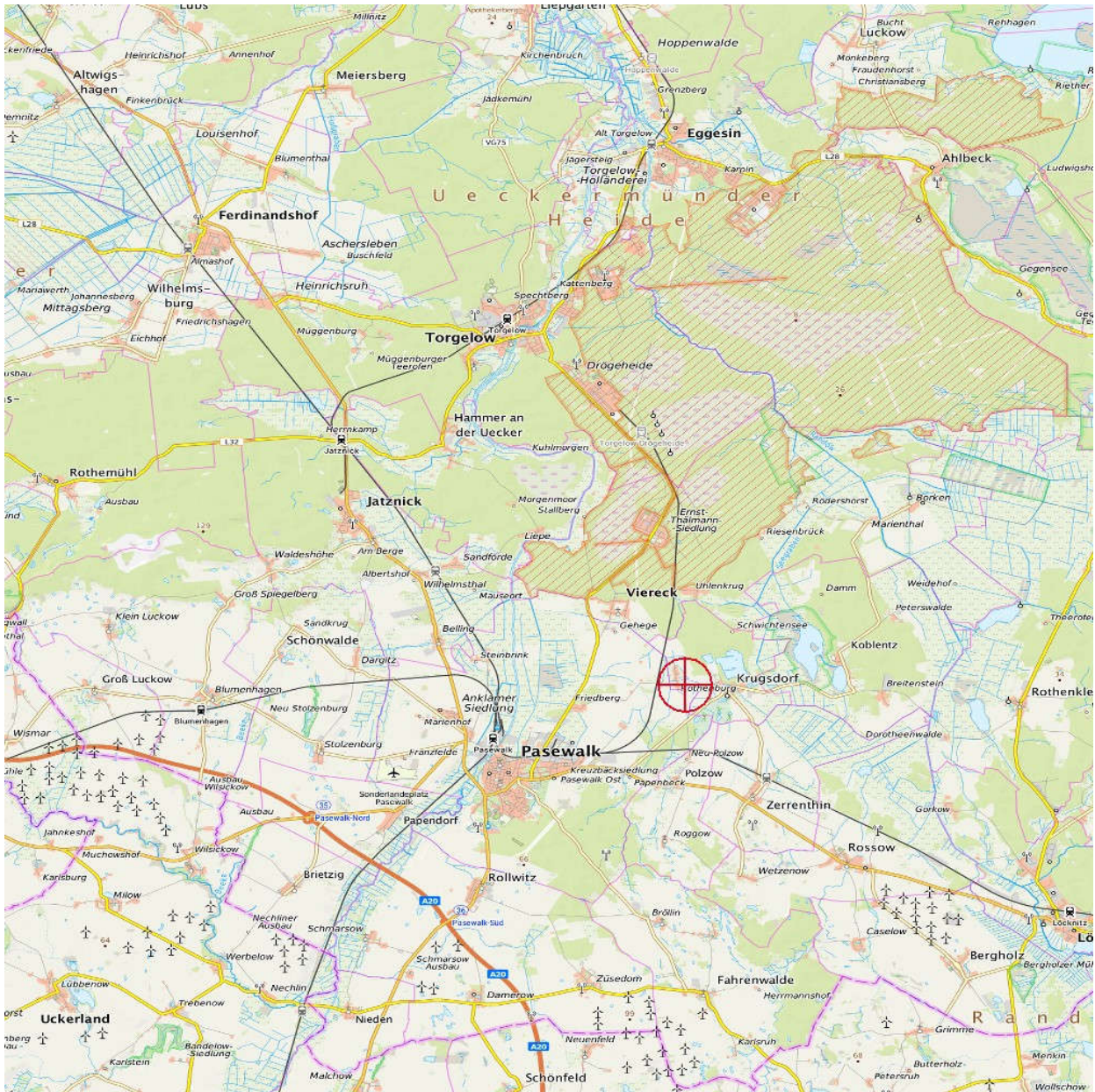
wird zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 mit

115.000,00 €

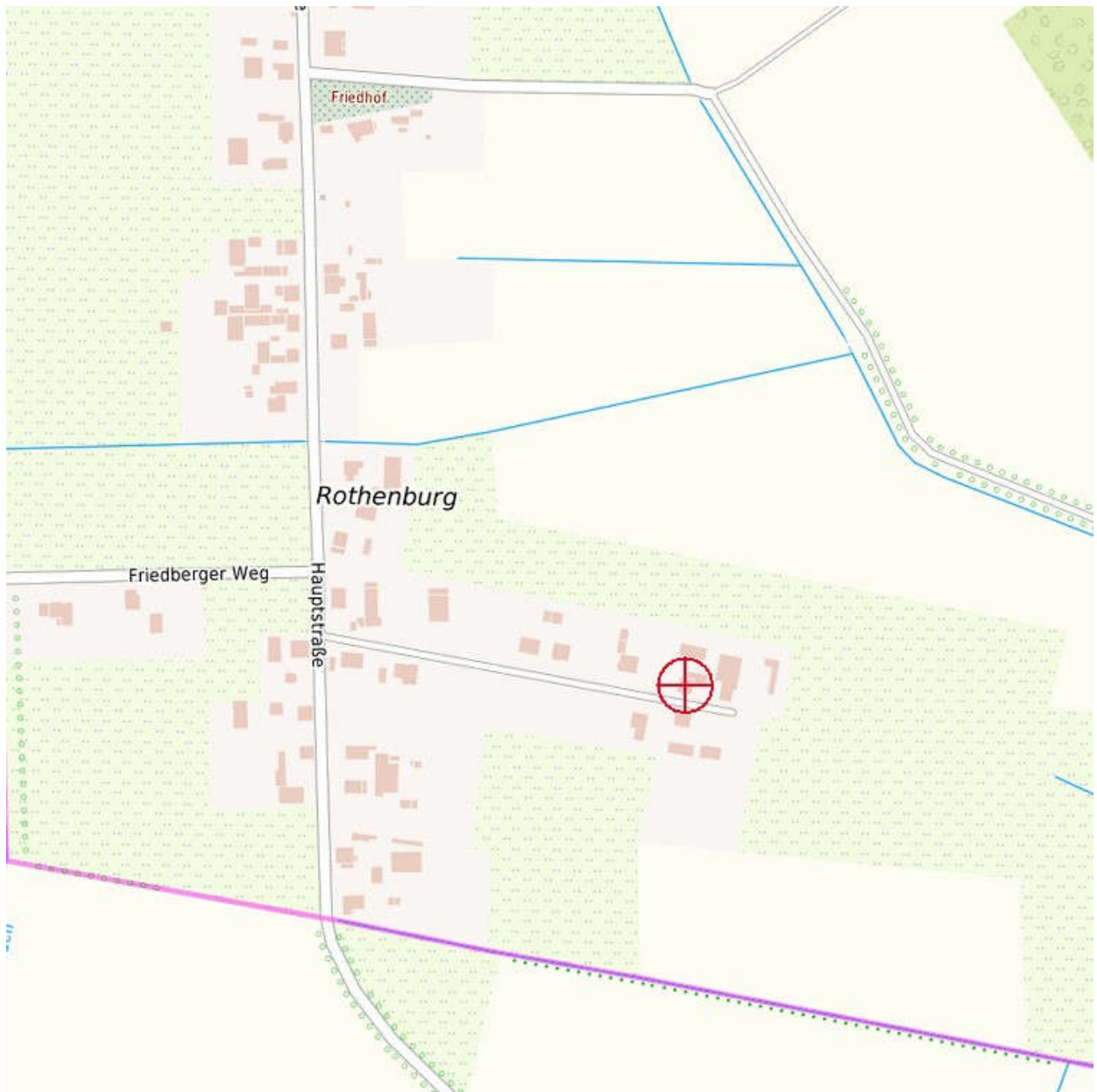
in Worten: Einhundertfünfzehntausend Euro

geschätzt.





Übersichtskarte der Region mit dem Ort Krugsdorf, OT Rothenburg



Stadtkarte des Ortes Krugsdorf, OT Rothenburg



Bild 1: Wohnhaus mit Nebengebäuden – Straßenansicht von Südwesten



Bild 2: Wohnhaus– Ansicht von Süden



Bild 3: Wohnhaus mit Anbau – Ansicht von Norden



Bild 4: unbebauter Grundstücksteil - Grünland – Ansicht von Westen