2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Belegenheit	Wirtschaftsweg 1 D 19073 Stralendorf
Grundbuch Blatt	Stralendorf 10034
Gemarkung Flur / Karte Flurstück	Stralendorf 2 613
Grundstücksfläche	1.355 m²
Kurzbeschreibung	Das in ländlich geprägter Wohnlage liegende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einfachen Nebengebäude bebaut. Das Hauptgebäude wurde 2016 errichtet. Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand weitgehend normal und die Ausstattung entspricht vermutlich einem durchschnittlichen Standard. Das Objekt wird derzeit offenbar nicht genutzt und wurde zuvor vermutlich eigengenutzt. Erheblich wertbeeinflussende Bindungen sind nicht bekannt.
Wohnfläche rd.	200 m² (den Unterlagen entnommen)
Sachwert	405.000 €
Verkehrswert / Marktwert – unbelastet	410.000 € (unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Abschlags wegen der Bewertung nach dem äußeren Anschein)
Minderung durch das Recht Abt. II, lfd. Nr. 1	1.200 € (Wege-, Fahrt- / Heckenrecht)
Bemerkungen / Vorgaben	In Abteilung II des Grundbuchs sind eine Dienstbarkeit (Wege- / Fahrt- / Heckenrecht) und ein Zwangsversteigerungsvermerk verzeichnet. Der Zwangsversteigerungsvermerk blieb auftragsgemäß bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Das Wegerecht bezieht sich lt. Eintragungsbewilligung auf eine Fläche, die nach der Teilung des ursprünglich größeren Flurstücks 53/7 nicht mehr zum Bewertungsobjekt gehört. Die resultierende Wertminderung für das Bewertungsobjekt ist gering. Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, beruht die Wertermittlung tlw. auf Annahmen (u.a. bzgl. des Innenausbaus und der nicht überprüfbaren Maße). Wegen der damit verbundenen Unsicherheiten war ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag zu berücksichtigen. Hier ermittelte Werte ergeben sich auch auf der Grundlage von genannten Vorgaben. Auf diese Vorgaben stellt die Wertermittlung ab. Sollten diese Vorgaben nicht zutreffen, ist die Wertermittlung diesbezüglich ggf. anzupassen.

3.3. Baubeschreibung

3.3.1. Vorbemerkungen

Die Angaben der nachfolgenden Beschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung muss sich auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen marktüblich (bzw. nachhaltig) wertrelevant sind. Diese Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten zur Ermittlung von Mängeln, Schäden, notwendigen Reparaturen, Ursachen und zu erwartenden Kosten dar. Es wird nur die marktübliche wertbeeinflussende Wirkung pauschal berücksichtigt. Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen, Einbauten, Einrichtungen usw. wird i.d.R. nicht geprüft. Versteckte Mängel werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Untersuchungen auf Standsicherheit, auf Schall- und Wärmeschutz, auf Brandschutz, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Materialien sowie auf Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen sind ggf. zusätzlich vorzunehmen und zu berücksichtigen.

3.3.2. Allgemeines und Nutzung

Objektart:	Wohnhaus freistehend I-geschossig nicht unterkellert Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	2016
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Einfamilienhaus Wohnfläche insg.: 200 m² (abgerundet)
Besichtigungsumfang:	nur Außenbesichtigung

3.3.3. Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Fundamentplatte	
Umfassungswände	Mauerwerk	
Fassade:	Putz Anstrich	
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk und Leichtbau	
Decken:	Erdgeschoss: Dachgeschoss:	Massivdecke Holzbalken
Dach	Konstruktion: Form: Eindeckung: Entwässerung:	Holzdach Satteldach Dachziegel Zinkblech
besondere Bauteile:	Terrassenüberdachung / Dachterrasse	

3.3.4. Ausbau / Zustand

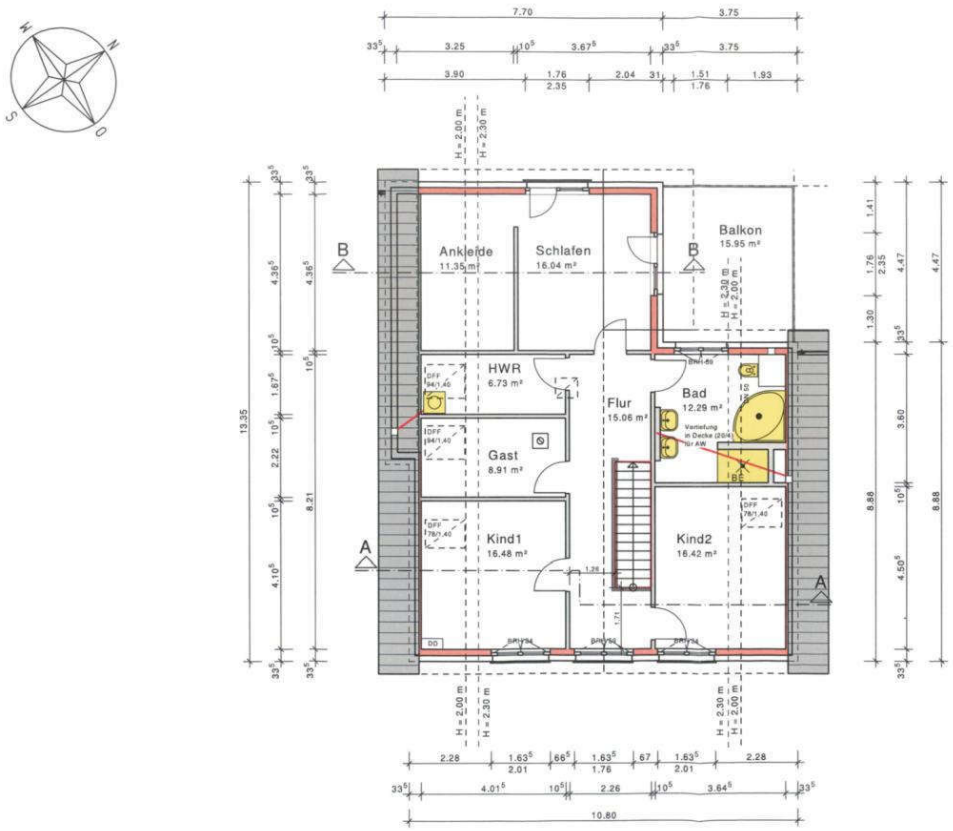
Fenster:	aus Kunststoff mit Isolierverglasung und tlw. Jalousien
Eingangstüren:	Kunststoff mit Lichtausschnitten
Innenausbau:	konnte nicht in Augenschein genommen werden objektadäquater Ausbau wird zunächst unterstellt
Heizung:	Zentralheizung
besondere Einrichtungen:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckentsprechend
Belichtung und Besonnung:	normal
energetischer Gebäudezustand:	dem Anschein nach baujahr- und objektadäquater Standard Energieausweis liegt nicht vor
Gesamteindruck / Zustand:	Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand weitgehend normal und die Ausstattung entspricht vermutlich einem durchschnittlichen Standard.
Gebäudestandardstufe (NHK 2010):	vermutlich 3 bis 4

3.3.5. Nebengebäude / Außenanlagen

Gartenhaus:	normale Holzkonstruktion vermutlich weitgehend normal nutzbarer Zustand siehe Fotodokumentation
zu den Außenanlagen gehören	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück Wege- und Terrassenbefestigungen übliche, tlw. einfache, tlw. fehlende Einfriedungen Gartenteich (siehe Fotodokumentation) normale, aber sehr ungepflegte Gartenanlagen / Pflanzungen

ANLAGE 5


Treppenloch
Rohbauhöhe 2,75 m
Wohnen
54.41 m²
OKFF EG +/-0.00
Essen
17.12 m²
HWR/HAR
11.43 m²
Diele
15.28 m²
Küche
12.72 m²
WC
2.48 m²
OKFF -5


Ankleide
11.35 m²
Schlafen
16.04 m²
Balkon
15.95 m²
HWR
6.73 m²
Flur
15.06 m²
Bad
12.29 m²
Gast
8.91 m²
Kind1
16.48 m²
Kind2
16.42 m²