

Kurzbeschreibung 3 K 5/24– Gutachten W2-276/2024

**Objekt: „Steyerberg-Flecken, Kreuzstraße 11
Flurstück 268/2 der Flur 2, Gemarkung Steyerberg**

Grundbuchbezirk Steyerberg, Grundbuchblatt 2152, laufende Nummer 1

Grundstücksbeschreibung:

Zweifamilienhaus, mit großer Wohnfläche; Nebengebäude; Scheunenanbau, Schuppenanbau; Anbau Doppelgarage und CP
Eine Wohneinheit (WE1) vermietet; für eine Wohneinheit (WE2) besteht ein Wohnrecht in Form eines Mitbenutzungsrechts an der Wohnung

Grundstücksfläche: 1.088 m²

Gebäudebeschreibung – es war keine Innenbesichtigung möglich!

Zweifamilienhaus (ehemaliges Bauernhaus mit Stall- und Scheunenanbau

Das Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt geworden, ursprünglich ca. 1900. Umbauten um ca. 1952; Ausbau DG ehemaliger Wohnhausteil um 1966; Ausbau in heutigem Zustand (Ausbau Stallteil und Scheunenteil in EG und DG zum Wohnen um ca. 1996; später kleinere Um- und Umbauten.

mehrschaliges Mauerwerk, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Wohneinheit WE1 im EG mit ca. 130 m² Wohnfläche; Wohneinheit WE2 im DG mit ca. ca. 240 m² Wohnfläche

Baumängel/Bauschäden:

das Objekt konnte von Innen nicht in Augenschein genommen werden. Es wird ein objekttypische Unterhaltungszustand vorausgesetzt, der üblicherweise durch einen gewissen Unterhaltungs- und Sanierungsstau gekennzeichnet ist.

Nach dem äußeren Anschein ist der südliche Balkon (WE2) abgängig, ansonsten wurden äußerlich Mauerrisse festgestellt, teilweise sind Verfugungen und Ortgänge schadhafte.

Einstufung des Zustandes:

mutmaßlich dem Umbaujahrsalter entsprechend, normaler Zustand mit mittleren Unterhaltungsrückständen

Wirtschaftliche Beurteilung:

Die Raumaufteilung ist sehr speziell. Die beiden vorhandenen Einheiten sind durch verbundene Flure im EG nicht in sich abgeschlossen; die WE 2, überwiegend im DG, ist sehr groß, teilweise mit gefangenen Räumen, bzw. mit Räumen, die als Durchgangszimmer dienen; es sind unterschiedliche Fußbodenhöhen vorhanden und es sind relativ viele Nutzflächen vorhanden.

Anbau Scheune

Das Baujahr der Scheune ist nicht genau bekannt geworden, wahrscheinlich um 1900 Erweiterung um 1956

Nutzfläche rund 115 m², überschläglich ermittelt.

Baumängel/Bauschäden:

äußerlich keine sichtbaren Baumängel oder -schäden erkennbar, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.

Einstufung des Zustandes:

dem Alter entsprechend befriedigend bis ausreichend

Wirtschaftliche Beurteilung:

als Lagerraum, Unterstellplatz für Geräte nutzbar

Anbau Schuppen

Baujahr um 1970

Nutzfläche rund 54 m², überschläglich ermittelt

Baumängel/Bauschäden:

äußerlich keine sichtbaren Baumängel oder -schäden ersichtlich, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.

Einstufung des Zustandes:

dem Alter entsprechend befriedigend bis ausreichend

Wirtschaftliche Beurteilung:

mutmaßlich als Lagerraum, Unterstellplatz für Geräte nutzbar.

Mit dem Schuppenanbau sowie den Garagenanbauten werden 9 m-Grenzbebauung für Nebengebäude überschritten. Im Grundriss zur Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses von 1996 sind diese Gebäudeteile dargestellt, sodass der Gutachterausschuss geht davon aus, dass sie Bestandsschutz genießen. Eine rechtliche Beurteilung kann nur durch die Baugenehmigungsbehörde, dem Landkreis Nienburg/Weser erteilt werden.

Anbau Doppelgarage

Baujahr um 1970

Nutzfläche rund 34 m², überschläglich ermittelt

Baumängel/Bauschäden:

keine sichtbaren Baumängel oder -schäden ersichtlich, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.

Einstufung des Zustandes:

dem Alter entsprechend befriedigend bis ausreichend

Wirtschaftliche Beurteilung:

als Garagen, bzw. als Unterstellplatz für Geräte nutzbar.

Mit dem Schuppenanbau sowie den Garagenanbauten werden 9 m-Grenzbebauung für Nebengebäude überschritten. Im Grundriss zur Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses von 1996 sind diese Gebäudeteile dargestellt, sodass der Gutachterausschuss geht davon aus, dass sie Bestandsschutz genießen. Eine rechtliche Beurteilung kann nur durch die Baugenehmigungsbehörde, dem Landkreis Nienburg/Weser erteilt werden.

Carport von ca. 1996 mit einer Nutzfläche von rund 20 m²

Verkehrswert 182.000 €