

6 K 3/22

Kurzbeschreibung

Ländliches Einfamilienhaus in Ovelgönne

Verkehrswert: 255.000,00 Ö

Friedrich-Rüder-Straße

Das Bewertungsobjekt liegt an der Friedrich-Rüder-Straße zwischen Rüdershausen und dem Ortsteil Oldenbrok - Bahnhof. Es handelt sich um eine Außenbereichslage ca. 5,5 westlich außerhalb des Ortes Oldenbrok. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe und ländliches Wohnen. Das Grundstück ist erschlossen. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage.

Grundstück

Größe: 5.549 m²
Bauweise: offene Bauweise
Bebaut mit: ländliches Einfamilienhaus
Ausrichtung: west-ost
Stellplätze: 1 Stellplatz
GRZ: k. A.

Wohnhaus

Im Erdgeschoss befindet sich gemäß Darstellung in den Bauvorlagen eine klassische Aufteilung aus Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und Flur/Treppenhaus, später erweitert um einen Wintergarten mit Freisitz und Treppe zum Garten. Ein Zwischenbau zum Nebengebäude mit Stall und kleiner Garage ist ebenfalls vorhanden. Im Dachgeschoss sind die Schlafzimmer und ein Bad untergebracht. Es ist zu erwarten, dass die Grundrisse sich im Laufe der Jahre durch Umbauarbeiten und Modernisierungen verändert und an heutige Anforderungen angepasst haben.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Einfriedungen, Pflasterflächen, etc.. In den Außenanlagen berücksichtigt und nicht gesondert aufgeführt sind auf dem Bewertungsgrundstück noch ein Hühnerstall sowie Geräteschuppen.

Unterhaltungszustand

Hier handelt es sich um ein eigengenutztes ländliches Wohnhaus. Der Hof und das Grundstück machen einen leicht unterdurchschnittlichen Eindruck. Ein Instandhaltungsstau ist zu erwarten. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird nach äußerem Eindruck auf den Gesamtzustand geschlossen. Es wird ein pauschaler Abzug für Sofortmaßnahmen und zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus in Höhe von 10.000,- Euro in Abzug gebracht.

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt zum Zeitpunkt der Bewertung nicht vor. Es wird ein einfacher, mäßiger Wärmeschutz unterstellt.

Vermietungssituation

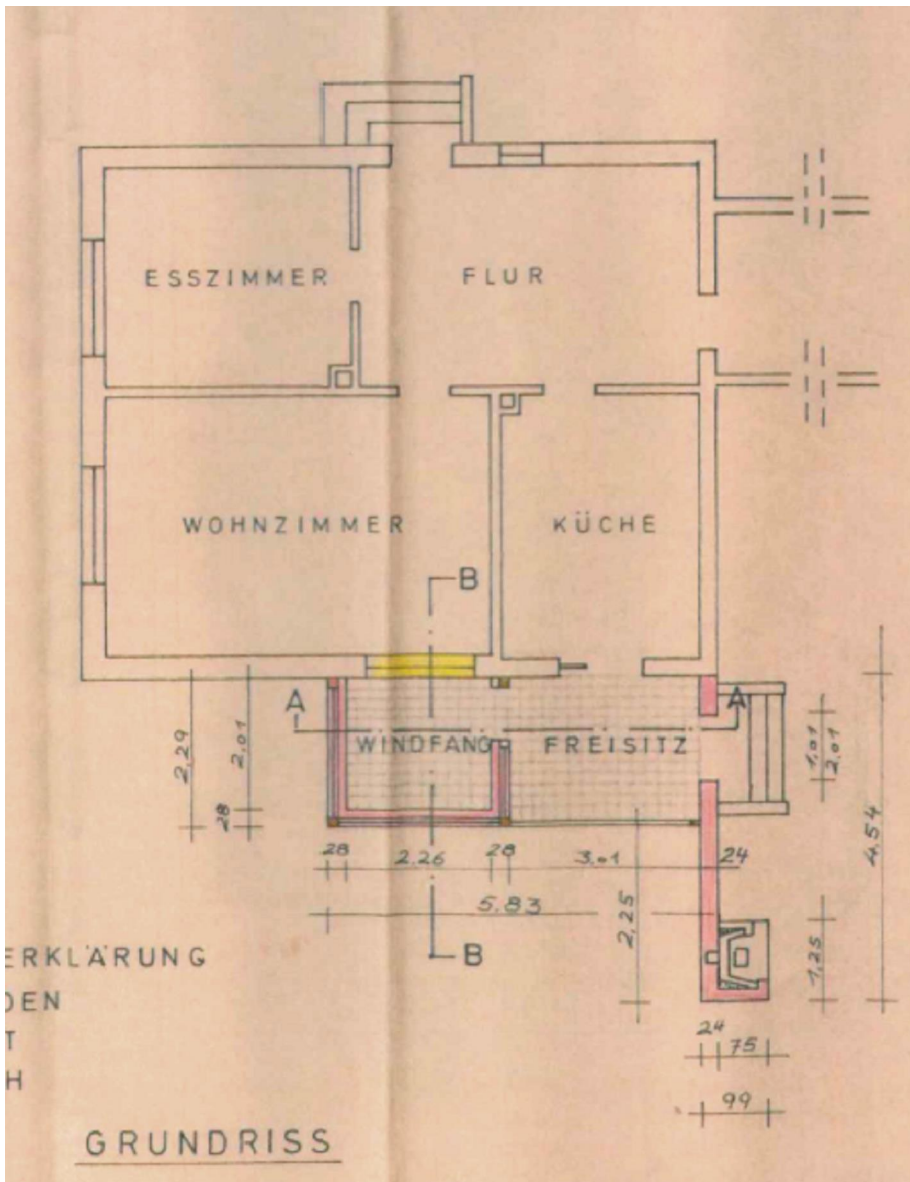
Das Objekt ist derzeit augenscheinlich eigengenutzt. Es liegen somit keine Angaben zur Miete vor.

Wohnflächen / Nutzflächen / BGF

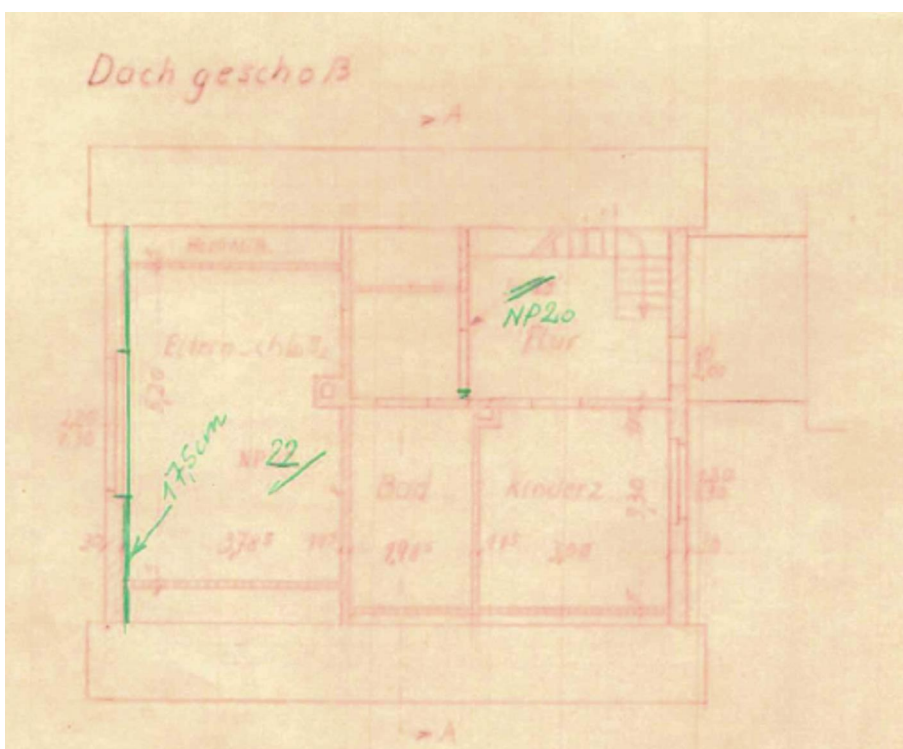
Die Flächenangaben wurden aus den auszugsweise vorliegenden Bauvorlagen bzw. der Liegenschaftskarte überschlägig abgeleitet. Die BGF wurde ebenfalls aus den Bauvorlagen abgeleitet bzw. plausibilisiert. Die tatsächlichen Flächengrößen und Grundrisse können abweichen, sind jedoch hinreichend genau für die Zwecke der Wertermittlung.

Die Baugenehmigung für das Wohnhaus liegt auszugsweise vor.





Erdgeschoss



Dachgeschoss



Foto 1 (Südansicht . Zufahrt . Wohnhaus mit Garage)



Foto 2 (Südostansicht . Wohnhaus)