

**Objekt: (6 K 11/23)****Bewertungsobjekt:**

Eigentumsgrundstück im Außenbereich, bebaut mit einem Zweifamilienhaus

Anschrift: Brinkstraße. 15, 49201 Dissen a. T. W.

**Grundstück:**

Das Grundstück (Größe: 1.720 m<sup>2</sup>) liegt Außenbereich von Dissen, ca. 2 km entfernt vom Ortskern.

Es hat einen unregelmäßigen, nach Norden spitzwinkligen Zuschnitt. Die Erschließung erfolgt von Süden.

**Haupthaus (mit Anbau):**

1. Wohneinheit: In Bauabschnitten entstandenes, teilunterkellertes, massiv errichtetes zweigeschossiges Gebäude

Baujahr(e): Altbau: 1930 (sachverständige Annahme), Anbau 2016

Kellergeschoss: Kellerräume

Erdgeschoss: Räume der Wohnung 1; Wohnfläche rd. 128 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: Räume der Wohnung 1; Wohnfläche rd. 130 m<sup>2</sup>

Spitzboden: zu Wohnung 1; nicht ausgebauter Bodenraum

Außenwandaufbau: massiv, Wärmedämmung

Dach: Satteldach, rote Dachpfannen, Dachausbauten

Fenster: Einfachfenster aus Kunststoff, mit Sprossen

Heizung: zentral, ölbefeuert; Baujahr ca. 1990

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Sanitärinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Unterhaltungszustand: Das Gebäude ist durchgängig schaden- und mangelbehaftet. Die Gebäudehülle ist unvollständig hergestellt. Die Fenster des Erdgeschosses sind nicht verbaut bzw. zerstört. Der Innenausbau ist im Erdgeschoss teilweise vorhanden, jedoch überwiegend zerstört. Das Dachgeschoss befindet sich im Ausbauzustand des Rohbaus. Das Wohnhaus befindet sich substantiell nicht in einem bestimmungsentsprechenden Zustand.

**Nebengebäude:**

2. Wohneinheit, Massivgebäude (ehemaliger Stall), eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Satteldach,

Baujahr(e): 1930 (sachverständige Annahme); Umbau zu Wohnzwecken ca. 1970

Erdgeschoss: Räume der Wohnung 2; 2 Zimmer, Gang, Duschbad, Garage

Dachgeschoss: Räume der Wohnung 2; Flur, 2 Zimmer, Balkon

Unterhaltungszustand: Das Nebengebäude ist substantiell abgängiger Qualität. Es ist überaltert, nicht ordnungsgemäß instandgehalten und durchgängig schaden- und mangelbehaftet. Dem Gebäude wird kein (Rest-)Wert zugeschrieben.

**Außenanlagen:**

Die Außenanlagen sind nicht angelegt und befinden sich in einem ungepflegten Zustand.

Die Private Kleinkläranlage wurde erneuert.