

Neulehe, 24.07.2024

Sachverständiger Franz Bußmann, (Gutachten-Nr. 2024-6982)

Kurzbeschreibung (8 K 5/24):

Anmerkung:

Die Ortsbesichtigung erfolgte nach äußerem Anschein, da der Zutritt zu den auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäuden nicht ermöglicht wurde.

Grundbuch von Esterwegen Blatt 3611, lfd. Nr. 1 des Bestandsverz., Gemarkung Esterwegen, Flur 40, Flurst. 199/18, Größe: 724 m², Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche, Grundstücksanschrift: 26897 Esterwegen, Am Kamm 10.

Lage:

Gute Wohn- und Geschäftslage in einem allgemeinen Wohngebiet

Wohnhaus:

Baulichkeit: Einfamilienwohnhaus als Bungalow; Bj. lt. Bauunterlagen 2012; Außenwände: verklüftertes Hohlwandmauerwerk; Innenwände: lt. Bauunterlagen Kalksandsteinmauerwerk im EG; laut Auskunft: Leichtbauwände im DG; Fenster: Kunststoff, weiß; Außentüren: Haupt- und Nebeneingangstüren aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, weiß; Decken: keine Angaben möglich; Dach: Walmdach mit Spitzgaube an der Gebäudevorderseite; Keller: nicht unterkellert; Heizungsanlage: Bj. 2012, Marke Viessmann, 18 KW.

Wohnfläche:

195,76 m² laut Bauunterlagen; 265,74 m² bei ausgebautem Dachgeschoss

Baulicher Zustand:

in altersgemäß gutem baulichem Zustand

Baumängel, Bauschäden:

an der Gebäudehülle keine diesbezüglichen Feststellungen;
zum Gebäudeinneren keine Angaben möglich aufgrund des nicht erfolgten Zutritts

Garage mit Geräteraum:

Garage mit Geräteraum in Massivbauweise; Größe: Garage 31,90 m², Garagentor als elektrisch betriebenes Sektonaltor; Geräteraum 9,02 m²; Pultdach; nach äußerem Anschein guter baulicher Zustand

Außenanlagen:

Die Grundstückszufahrt zur Garage sowie die Fußwege um das gesamte Haus herum sind mit einer grauen Betonsteinpflasterung befestigt. Entlang der Zufahrtsstraße besteht die Grundstücksbegrenzung aus einem Metallzaun. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird durch einen Lamellenzaun aus Holz sowie durch Thujahecken begrenzt. Im vorderen Grundstücksbereich befindet sich ein Schotterbeet mit verschiedenartigen Sträuchern. Ansonsten besteht der Außenbereich aus Rasenflächen ohne besonders gärtnerisch gestaltete Bereiche

**Verkehrswert zum Stichtag 18.06.2024: 325.000,00 €
(ohne Dachgeschossausbau)**

**Verkehrswert zum Stichtag 18.06.2024: 455.000,00 €
(mit Dachgeschossausbau)**