

Kurzbeschreibung NZS 35 K 2/23 – Gutachten W2-132/2023



Objekt:

Gemeinde Weyhe, Gemarkung Leeste

Grundstücksbeschreibung:

Lage: Ortsteil Erichshof
Grundstücksfläche: insgesamt 849 m²

Gebäudebeschreibung:

Gebäudeart und -typ: Zweifamilienhaus (derzeitige Nutzung: Einfamilienhaus)
Keller tlw. unterkellert
Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Baujahr: ca. 1955
Wohnfläche: rund 172 m²
Bruttogrundfläche: rund 306 m²

Bauausführung und Ausstattung:

Außenwände: Hohlschichtmauerwerk (tlw. mit Einblasdämmung) und Außenverblendschale (nachträglich)

Dach: Satteldach mit Tonziegeln (und tlw. Dämmung mit Glaswolle), Dachüberstände an den Giebelseiten mit Deckenspots (lt. Eigentümerin tlw. defekt)
Regenrinnen überwiegend aus Zinkblech, Fallrohre als KG-Rohre und Eisenketten

Außentüren: drei Kunststofftüren, jeweils Lichtausschnitte mit Isolierverglasung und scheibenteilenden Sprossen

Fenster: im EG: überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 1995)
im DG: überwiegend Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 1989) und Dachflächenfenster aus Holz ähnlichen Baujahrs, Fenster in den Dachgauben jeweils mit scheibenteilenden Sprossen
KG mit Metallrahmenfenstern
Außenrollläden nur in der Küche (elektrisch)

Innenwände: größtenteils massiv, vereinzelt auch Leichtbauwände, überwiegend mit Putz/Tapeten
Sanitärräume: raumhoch gefliest

Innentüren: Holztüren in Holzzargen

Geschossdecken: KG: Kappengewölbedecke
EG: Betondecke, unterseitig mit Gipskartonplatten abgehängt, zudem mit integrierten Deckenspots
DG: Holzbalkendecke, unterseitig mit Strohputzdecke (wie auch die Schrägen im DG), überwiegend mit Putz/Tapeten
Spitzboden: Dachschrägen und einzelne Decken mit Holzvertäfelung

Geschosstreppen:	KG: Holztreppe mit Holzstufen Geschosse: geschlossene Holztreppe mit Holzstufen, tlw. mit Teppichbelag Spitzboden: offene (steile) Holztreppe
Fußboden, Fußbodenbelag:	tlw. Estrich, tlw. Holzfußböden im EG: überwiegend Vinylbelag, vereinzelt auch Teppichboden im DG: Fliesen, Vinylbelag, Teppichboden, Laminat
Sanitäreinrichtungen:	zwei Gäste-WC im EG, jeweils mit WC und Handwaschtisch Bad im DG: Dusche, WC-Becken und ein Waschtisch
Heizung:	Gasbrennwertgerät mit Warmwasserbereitung, Warmwasserspeicher vorhandener Kaminofen unterstützt die Heizungsanlage überwiegend Flachheizkörper, Fußbodenheizung in Küche, Flur und Wohn-/Esszimmer im Erdgeschoss
Technische Ausstattung:	einfache/übliche Ausstattung, Leitungen teilweise auf Putz, tlw. veraltete Schalter und Sicherung, tlw. Rohre für eine Be- und Entlüftungsanlage installiert sowie die Nutzung von Solarplatten auf dem Dach vorbereitet
Einbaumöbel:	Einbauschränke, Einbauküche (nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	Dachgauben, wohnlich ausgebauter Spitzboden
Bes. Betriebseinrichtungen:	Kaminofen (wassergeführt)



Gebäudeart und -typ: Fertigarage

Keller	nicht unterkellert
Baujahr:	um 1995
Nutzfläche:	rund 17 m²
Bruttogrundfläche:	rund 18 m²

Bauausführung und Ausstattung:

Außenwände:	Betonfertigteilkonstruktion, nachträglich an drei Seiten mit Riemchen verkleidet
Dach:	Flachdach mit Bitumenbahnen verklebt
Außentore/-türen:	elektr. Stahlschwinger, Blechtür
Geschossdecken:	Stahlbetonfertigteilkonstruktion
Fußboden, Fußbodenbelag:	Beton
Technische Ausstattung:	einfach
Sonstiges:	Überdachung an der Rückseite





Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	Auffahrt und Stellplätze mit Klinkerpflaster, Umrandung tlw. mit Natursteinpflaster, im Gartenbereich überwiegend Beton- bzw. Waschbetonplatten
Terrasse:	Betonplatten ohne Überdachung (mit Markise)
Einfriedung:	Maschendrahtzaun, Holzschutzelemente, Hecken
Gartenanlage:	Garten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	Gartenhaus mit ca. 11 m ² Grundfläche, Holzbauweise, Eindeckung mit Betondachsteinen, Betonboden Holzunterstand mit ca. 17 m ² Grundfläche (errichtet aus Holzschutzelementen), mit Dachplane, Betonplatten

Bezüglich des Bauzustandes und Mängel und Schäden wird auf das Gutachten verwiesen.

Verkehrswert: 305.000 €