

## Kurzbeschreibung NZS 35 K 5/24 – Gutachten W2-216/2024



### Objekt:

Stadt Syke, Gemarkung Steimke

### Grundstücksbeschreibung:

Lage: Ort Steimke  
Grundstücksfläche: insgesamt 904 m<sup>2</sup>, anteilig 521 m<sup>2</sup>

### Gebäudebeschreibung:

#### Gebäudeart und Gebäudetyp: Doppelhaushälfte als Wohnungsteileigentum

Geschosse: Keller (Souterrain), Erdgeschoss, Hochparterre  
Unterkellerung: tlw. unterkellert  
Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut (nicht ausbaufähig)

Baujahr(e): um 1969, Modernisierung um 1996 bis 2020, Aufbau Dach um 1996 bzw. 2007

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte für ein Einfamilienhaus, das Schwimmbad und der Fertigarage vor. Für den Aufbau des Daches und des Holzschuppens liegen keine Baugenehmigungen vor. Der Gutachterausschuss geht von einer Zulässigkeit der Bauausführung aus.

Größe: Bruttogrundfläche: KG, (Souterrain) und Schwimmbad/Partyraum: rund 138 m<sup>2</sup>  
 EG: rund 154 m<sup>2</sup>  
 insgesamt rund 292 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: EG: rund 121 m<sup>2</sup>  
 insgesamt rund 121 m<sup>2</sup> (nach Aufmaß)

Nutzfläche: KG, (Souterrain) und Schwimmbad/Partyraum: rund 109 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

im Keller (Souterrain): 2 Abstellräume, Heizungsraum, Öltanklagerraum, Flur, 2 Zimmer und das Schwimmbad

im Erdgeschoss (EG): 5 Zimmer, Küche, 2 Bäder, WC, 2 Flure, Terrasse

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: zweischaliges Mauerwerk tlw. Verblender, Rest mit Putz und Anstrich, bzw. Holzrahmenkonstruktion im Firstbereich mit Schieferplattenverkleidung, tlw. wurde die Fassade 1996 isoliert

Dach: Satteldach bzw. Frackdach über dem Schwimmbad Bj 1996 und 2005, Betondachsteine, für das Baujahr 1969 typisch gedämmt, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech bzw. Kunststoff

Außentüren: Haupteingang: Metalltür, Lichtausschnitt mit Einfachverglasung, Glasbausteine  
 Nebeneingänge: Kunststofftür bzw. Holzrahmentür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung

Fenster: Holzrahmen bzw. Kunststoffrahmen, Zweifachverglasung, Glasbausteine, tlw. Außenrollläden, unterschiedliche Baujahr tlw. aus dem Baujahr

Innenwände: massiv, Putz/Tapeten, im Schwimmbad/Partyraum Sichtmauerwerk, Rauputz  
 Sanitärräume: zwischen halb- und türhoch, gefliest, nicht zeitgemäßes Design (Baujahr)

Innentüren: einfache Holztüren tlw. mit Lichtausschnitt, feuerhemmende Türen zum Heizungsraum und zum Öltankraum

Geschossdecken: KG: Spannbetonhohlplatten  
 EG: Holzbalkendecke unterseitig tlw. vertäfelt

Geschosstreppen: Geschose: Metallkonstruktion mit Holzstufen und Stufenmatten

Fußboden, Fußbodenbelag: Estrich  
 Laminat, Teppichboden, PVC-Belag, Bodenfliesen bzw. kein Belag

Sanitäreinrichtungen: Bad im EG: Wanne, Doppelwaschbecken  
 Gäste-WC im EG mit Handwaschbecken  
 zweites Bad im EG: Dusche, Waschbecken, WC-Becken  
 Dusche im Schwimmbad/Partyraum  
 Alle Sanitäreinrichtungen sind aus dem Baujahr

Heizung: Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung, Baujahr ca. 2005  
 Rippenheizkörper, Metalltanks, ca. 8.000 Liter

Technische Ausstattung:	baujahrtypische Ausstattung, Leitungen in Abstellräumen teilweise auf Putz, geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, veraltete Schalter, Sicherungskasten wurde zwischen 2016-2020 erneuert, Klimaanlage im Schwimmbad (lange nicht genutzt), diverse Kabel mit offenen Enden
Besondere Bauteile:	Eingangs-, und Terrassenüberdachung, Außentreppe zum Hochparterre ohne Geländer
Bes. Betriebseinrichtungen:	Schwimmbad (außer Betrieb), Schwimmbecken wurde provisorisch geschlossen und wird als Abstellfläche genutzt

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



<u>Gebäudeart/ Gebäudetyp:</u>	Stahlbetonfertigarage
Geschosse:	Erdgeschoss
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	aufgestellt 1976, Aufbau Dach 2018
Baugenehmigungen:	siehe Hauptgebäude
<u>Größe:</u> Bruttogrundfläche:	EG: rund 16 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	EG: rund 15 m <sup>2</sup> (überschlägig ermittelt)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
im Erdgeschoss (EG):	Stellplatz (für heute übliche PKW zu schmal)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände/Dach; Fußboden: Stahlbeton-Fertigarage mit geschlossenem Boden. Boden, Seitenwände, Rückenwand und Dach sind fugenlos miteinander verbunden. Flachdach, 2018 wurde nachträglich vom Eigentümer ein Pultdach auf das Flachdach gesetzt, da das Flachdach schadhaft war. Laut Eigentümer wurden drei Lagen Bitumenschweißbahnen verlegt.

Außentore/-türen:	Stahlschwingtor, Metalltür
Innenwände:	Betonfertigteilkonstruktion

Technische Ausstattung: baujahrtypische Ausstattung, Leitungen auf Beton, geringe Anzahl an Steckdosen



### **Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Versorgungseinrichtungen: Elektrizitäts- und Wasseranschluss  
Entsorgungseinrichtungen: Anschluss an die Kanalisation  
Befestigungen: Waschbetonplatten, Betonplatten  
Terrasse: Waschbetonplatten, Überdachung mit Lichtwellplatten  
Einfriedung: Straßenseitig keine Einfriedigung sonst Sichtschutzelemente bzw. eine Hecke  
Gartenanlage: Garten und Rasenfläche mit Bäumen und Büschen  
Sonstige Nebengebäude: einfacher Schuppen mit ca. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, Holzbauweise mit Kunststoffpaneele verkleidet, Eindeckung mit Bitumenbahnen, Fußboden aus Holzbrettern (abgängig ohne Wertansatz)  
Zustand der Außenanlagen: ungepflegt und vernachlässigt

**Verkehrswert: 195.000 €**