

Kurzbeschreibung NZS 35 K 20/21 – Gutachten W2-284-286/2022



Objekt:

Gemeinde Stuhr, Gemarkung Stuhr

Grundstücksbeschreibung:

Lage: Ortsteil Varrel

Grundstücksfläche: 998 m² , 1100 m², 998 m², 4785 m²

Gebäudebeschreibung:

Gebäudeart und -typ: **Wohnhaus, eingeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoß**

Keller voll unterkellert

Stellung des Gebäudes: Freistehend

Baujahr: ca. 1970, Wintergarten ca. 1992

Wohnfläche: EG/DG: rund 180 m² (ohne Dachterrasse, mit Wintergarten)

Bruttogrundfläche: rund 345 m²

Nutzung: siehe Grundriss

Bauausführung und Ausstattung:

Wände: **außen:** Massivmauerwerk, verputzt und gestrichen
innen: Massivmauerwerk, Putz mit Anstrich und Tapete, geringfügig Leichtbauweise.
Nassräume: umlaufend Fliesen

Decken: **KG/EG:** Stahlbetondecke, unterseitig Putz und Tapete mit Anstrich und Holzvertäfelung, Kassettendecken mit Einbauleuchten
DG: Holzbalkendecke, unterseitig Gipskartonplatten mit Tapete und Anstrich

Dach: Walmdach, mit Gauben, Eindeckung mit Tonziegeln

Fußböden: Betonboden und Estrich, als Oberbelag: Laminat-, Parkett, Naturstein- und Fliesenbelag

Fenster: tlw. Holzfenster, tlw. Kunststofffenster überwiegend mit Isolier- und tlw. Einfachverglasung, tlw. feststehende Fensterelemente bzw. Blumenfenster

Türen: **außen:** Hauseingangstür als Holztür mit Glasausschnitt. Terrassen-/Balkontür (isolierverglast)
innen: Holztüren in Holzzargen, tlw. mit Lichtausschnitt, Schiebetür und Ganzglastür

Treppen: Keller- und Erdgeschosstreppe: offene Holztreppe und Massivtreppe mit Handlauf und Holzgeländer, belegt mit Textil und Fliesen, Holzeinschubtreppe zum Spitzboden

Sanitäre Anlagen: **EG:** Gäste-WC mit WC-Becken und Handwaschbecken

DG: Bad mit Eck-Badewanne und Duschkabine, freihängendem WC-Becken und Einbauspülkasten, Doppelwaschtisch mit Unterschrank und Handtuchheizkörper

Heizung: Öl-Zentralheizung (ca. 1997), Warmwasserbereitung über die Heizung und Durchlauferhitzer, Metalltanks, Rippen- und Flachheizkörper, massiver Kamin, offen

Wintergarten:

Angemessener Holzstandard mit Isolierverglasung, als Erweiterung der Wohnräume, Außenmarkise, in BGF und WF berücksichtigt

Elektroinstallation:

durchschnittlicher Standard, tlw. unfertig

Besonderes Bauteil:

Einbauküche (nicht bewertet),

Dachterrasse mit Überdachung über dem Anbau

Dachgauben

Kamin (zurzeit außer Betrieb)



Gebäudeart und -typ: Anbau mit Wohnung und Nebenräumen, tlw. als Einliegerwohnung genutzt, tlw. Nebenräume (Sauna, Partyraum, Abstellraum, etc.)

Keller nicht unterkellert

Stellung des Gebäudes: angebaut

Baujahr: Ursprünglich als Garage/Nebengebäude um 1970 errichtet, mehrere Umbauten und Erweiterungen, zuletzt ab etwa 2012 umgebaut

Wohnfläche: EG: rund 76 m²

Nutzfläche: ca. 66 m² (Sauna, Hobby, Flur und Geräteraum)

Bruttogrundfläche: rund 181 m²

Nutzung: siehe Grundriss, Nutzung als Einliegerwohnung durch direkte Sichtverbindung von der Küche eingeschränkt

Bauausführung und Ausstattung:

Wände:

außen: Massivmauerwerk, verputzt und gestrichen

innen: Massivmauerwerk, Putz mit Anstrich und Tapete, teilweise Leichtbauweise.

Nassräume: umlaufend Fliesen

Decken **EG:** Holzbalkendecke, unterseitig Gipskartonplatten mit Tapete und Anstrich

Dach: Flachdach mit bituminöser Flachdachabdichtung

Fußböden: Betonboden und Estrich, als Oberbelag: Laminat-, Parkett und Fliesenbelag

Fenster: Holzfenster, tlw. Kunststofffenster mit Isolier- und Einfachverglasung, tlw. feststehende Fensterelemente

Türen:

außen: Hauseingangstür als Holztür mit Glasausschnitten. Terrassentür (isolierverglast)

innen: Holztüren in Holzzargen, tlw. mit Lichtausschnitt, Schiebetür und Ganzglastür

Sanitäre Anlagen: **EG:** Bad mit Badewanne, freihängendem WC-Becken und Einbauspülkasten und Waschtisch mit Unterschrank und Handtuchheizkörper

Heizung: Über das Haupthaus (Öl-Zentralheizung), Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer, Flachheizkörper, Kamin mit Glasscheibe

Elektroinstallation: durchschnittlicher Standard

Besonderes Bauteil: Einbauküche (Mietereigentum)
Terrasse mit Überdachung
Sauna und Bar



Gebäudeart und Gebäudetyp: Lagerhalle mit Garage und Sanitärraum

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr: ca. 1988 (lt. jetzigen Eigentümer), nachträglich genehmigt 2012, tlw. Umbauten

Größe: Bruttogrundfläche: EG: rund 238 m²
Nutzfläche: EG: rund 218 m² (nach Bauakte 23-0180-2012)

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Streifen und Sohlplatte (Stahlbeton), Holzständerwerk, tlw. Verblendmauerwerk und tlw. mit Putz und Anstrich, Giebeldreieck mit Schalung und Teerpappe

Dach: einhäufiges Satteldach, Brettbinder mit Faserzementwellplatteneindeckung (evt. asbesthaltig) mit Lichtausschnitten

Decke: Holzbalkendecke, unterseitig Gipskartonplatten

Außentüren: Sektionaltore (mit Elt.-Antrieb), Holztür mit Lichtausschnitt

Fenster: Holzrahmen (1997) mit Isolierverglasung

Innenwände: massiv, Putz mit Anstrich

Innentüren: FH-Türen

Fußboden, Fußbodenbelag: Betonpflaster, tlw. Betonboden

Sanitäreinrichtungen: WC mit Stand-WC-Becken, Handwaschbecken und Urinalbecken, Duschwanne mit Kabine und Waschbecken; WC mit Stand-WC-Becken und Handwaschbecken (Zugang vom Anbau des Wohnhauses)

Heizung: Gebläseheizung (mit Festbrennstoff), Warmwasser über Durchlauferhitzer im Nebengebäude

Technische Ausstattung: einfach, Kraftstrom



Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	Betonsteinpflaster und Waschbetonplatten
Terrasse:	Betonfliesen
Einfriedung:	Massiver Sockel mit Plattenabdeckung und Staketenzaun, doppelflügeliges Holztor mit Elt.-Antrieb, Metallzäune bis 1,8 m hoch, tlw. Maschendrahtzaun
Gartenanlage:	Rasenfläche, Gehölze und Nadelbäume, großer Gartenteich, Bachlauf, Wege
Sonstige Nebengebäude:	großes, geschlossenes Gartenhaus auf Flurstück 131/5 (ohne Baugenehmigung im Außenbereich gebaut), massive Bodenplatte und gemauerter Sockel darüber Holzkonstruktion mit Verglasung, Zeldach in Holzkonstruktion mit Reeteindeckung, Elektroanschluss, Reetdach
Sonstiges:	Beleuchtung
Zustand der Außenanlagen:	zum Zeitpunkt der Besichtigung normal

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

Verkehrswert: 561.000 €