

Kurzbeschreibung NZS 35 K 29/23 – Gutachten W2-14-16/2024



Objekt:

Gemeinde Stuhr, Gemarkung Stuhr

Grundstücksbeschreibung:

Lage: Stuhr
Grundstücksfläche: insgesamt 204 m²

Gebäudebeschreibung:

Hinweis: Da das Objekt nur von außen in Augenschein werden konnte, beruhen die Angaben überwiegend auf den vorliegenden Bauakten, vorhandenen Unterlagen sowie Aussagen der Eigentümerin. Teilweise wurden Annahmen des Gutachterausschusses aufgrund des äußeren Eindrucks getroffen.

Gebäudeart und Gebäudetyp: Reihenhaus

Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: Halbkeller-Raum

Baujahr: um 1969

Größe: Bruttogrundfläche: insgesamt rund 194 m²

Wohnfläche: insgesamt rund 131 m²

Bauausführung und Ausstattung:

Außenwände:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Giebelseite mit Schieferplatten Wärmedämmverbundsystem an Giebelseite
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen Dämmung im Dach erneuert (ca. 2015, nach Angabe Eigentümerin) Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Holzrahmentür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung
Fenster:	überwiegend Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 1980, nach Angabe Eigentümerin), vereinzelt erneuerte Holzrahmenfenster bzw. erneuerte Scheiben (Baujahr ca. 2015, nach Angabe Eigentümerin), tlw. mit elektrischen Außenrollläden, Dachflächenfenster (erneuert)
Innenwände:	massiv mit Putz/Tapeten, Leichtbauwände, Sanitärräume: gefliest
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen, Glasschiebetür in der Küche (nach Angabe Eigentümerin alle erneuert)
Geschossdecken:	KG: Stahlbetondecke EG: Stahlbetondecke, unterseitig mit Putz OG: Holzbalkendecke, unterseitig mit Putz DG: Holzbalkendecke, unterseitig mit Putz
Geschosstreppen:	Geschosse: Holztreppe mit Holzstufen Dachgeschoss: Holztreppe
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich (tlw. erneuert nach Angabe Eigentümerin) Fliesen, Laminat, Fließestrich (ca. 2015 erneuert, nach Angabe Eigentümerin)
Sanitäreinrichtungen:	Gäste-WC im EG mit Handwaschbecken (ca. 2015 erneuert) Bad im DG: begehbare Dusche, Waschtisch, WC-Becken (ca. 2015 erneuert, nach Angabe Eigentümerin)
Heizung:	Ölheizung, Baujahr ca. 2003 (im Nebengebäude) Warmwasserspeicher im Dachgeschoss (nach Angabe Eigentümerin) Flachheizkörper (überwiegend erneuert), Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Dachgeschoss-Bad (elektrisch) (alles nach Angabe Eigentümerin)
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung, nach Angabe Eigentümerin Elektrik erneuert (ca. 2015)
Einbaumöbel:	Einbauschränke, Einbauküche (nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	Halbkeller, Dachgaube
Bes. Betriebseinrichtungen:	Kamin im Obergeschoss

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



Gebäudeart/ Gebäudetyp: Garage

Geschosse: Erdgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Baujahre: um 1969

Größe: Bruttogrundfläche: rund 14 m²

Nutzfläche: rund 12 m² (überschlägig ermittelt)

Bauausführung und Ausstattung:

Außenwände: Betonfertigteilkonstruktion

Dach: Flachdach, Abdichtung aus Bitumenschweißbahnen

Außentore/-türen: Stahlschwinger

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



Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	Waschbetonplatten, Betonplatten, im Bereich der Garage mit Schotter
Terrasse:	Betonplatten
Einfriedung:	Holzzaun an der Rückseite, Mauerwerk mit Ziegeln seitlich des Gartens
Gartenanlage:	Garten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	Heizungshaus (Gemeinschaftseigentum)

Bezüglich des Zustandes sowie vorhandener Mängel und Schäden wird auf das Gutachten verwiesen.

Verkehrswert insgesamt: 240.000 €