

Kurzbeschreibung NZS 35 K 30/23 – Gutachten W2-97/2024



Objekt:

Gemeinde Stuhr, Gemarkung Fahrenhorst

Grundstücksbeschreibung:

Lage: Fahrenhorst
Grundstücksfläche: insgesamt 1.104 m²

Gebäudebeschreibung:

Gebäudeart und Gebäudetyp: Einfamilienhaus

Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung: voll unterkellert

Baujahr: um 1961; Dachkerker von ca. 1976

Größe: Bruttogrundfläche: insgesamt rund 225 m²

Wohnfläche: insgesamt rund 105 m² (überschlägig ermittelt)

Bauausführung und Ausstattung:

Außenwände: Hohlschichtmauerwerk mit Putz und Anstrich, sichtbarer Sockel
Anbau Windfang mit Verblendmauerwerk

Dach:	Satteldach mit Erker, Hohlziegel mit Verstrich Anbau mit Flachdach Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech bzw. Kunststoff
Außentüren:	Kunststofftür mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 2010, nach Angabe Eigentümer) Balkontür im DG: Holzhebetür mit Isolierverglasung
Fenster:	überwiegend Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung (älteren Baujahres bzw. Ursprungsbaujahr), vereinzelt Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung (erneuert), überwiegend Außenrollläden vorhanden (ca. 2008 vorgesetzt, nach Angabe Eigentümer), vereinzelt auch Glasbausteine und Ornamentglas, im Keller Betonrahmenfenster mit Einfachverglasung
Innenwände:	massiv, tlw. im Dachgeschoss auch Leichtbauwände überwiegend mit Putz/Tapeten, tlw. auch Sichtmauerwerk im EG Sanitärräume: türhoch bzw. raumhoch gefliest
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen, tlw. mit Lichtausschnitten, im Keller auch Holzklaspentüren sowie FH-Tür zum Heizungsraum
Geschossdecken:	KG: Stahlbetondecke EG: Stahlbetondecke, unterseitig mit Putz/Tapeten oder Holzvertäfelung DG: Holzbalkendecke mit Dämmung, unterseitig mit Putz/Tapeten, Holzvertäfelung oder Styroporplatten
Geschosstreppen:	KG: Holztreppe mit Holzstufen und Handlauf Geschosse: Holztreppe mit Holzstufen und Textilbelag Spitzboden: Deckenluke mit Einschubtreppe
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Holzfußböden Textil- und Fliesenbeläge, alte Holzdielen, Laminat
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: Wanne, Waschbecken, WC-Becken Bad im DG: Dusche, Waschbecken, WC-Becken (ca. 2008-2010 erneuert, nach Angabe Eigentümer)
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (Baujahr ca. 1997) Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	baujahrstypische, einfache Ausstattung, überwiegend veraltete Schalter und Sicherung, tlw. erneuert ca. 2007 (nicht fertiggestellt nach Angabe der Eigentümer)
Einbaumöbel:	Einbauküche (nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Dachgaube, Balkon
Bes. Betriebseinrichtungen:	./.

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



Gebäudeart/ Gebäudetyp: Stallanbauten, Abstellräume

Geschosse: Erdgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Baujahre: um 1969

Größe: Bruttogrundfläche: rund 33 m²

Nutzfläche: rund 26 m² (überschlägig ermittelt)

Bauausführung und Ausstattung:

Außenwände: Mauerwerk mit Putz und Anstrich, sichtbarer Sockel
Holzständerkonstruktion mit Holzbretterverkleidung

Dach: Pultdach mit Wellasbestzementplatten (vermutlich
asbesthaltig) Flachdach mit Bitumenpappe auf Schalung

Außentore/-türen: Holzklaspentüren und zweiflügeliges Holztor

Fenster: Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung

Innenwände: überwiegend mit Putz/Anstrich, tlw. auch
Holzbretterverkleidung

Geschossdecken: Holzbalkendecke

Fußboden, Fußbodenbelag: Betonsteinpflaster und Ziegelflachschiicht

Technische Ausstattung: einfach

Besondere Bauteile: ./.

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



Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	Beton-/Waschbetonplatten, Granitsteinpflaster
Einfriedung:	Holzzaun inkl. Einfahrtstor und -tür, überwiegend Maschendrahtzaun, Holzschutzzelemente (größtenteils abgängig)
Gartenanlage:	Garten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	Gartenhaus, ca. 35 m ² , Satteldach mit Pfanneneindeckung (tlw. abgängig), sowie weitere kleine Schuppen ohne besonderen Wert auf dem Grundstück
Sonstiges:	./.

Verkehrswert: 150.000 €