

## Kurzbeschreibung NZS 35 K 33/23 – Gutachten W2-45/2024



### Objekt:

Gemeinde Weyhe, Gemarkung Sudweyhe

### Grundstücksbeschreibung:

Lage: Ort Sudeweyhe  
Grundstücksfläche: insgesamt 5.889 m<sup>2</sup>

### Gebäudebeschreibung:

#### Gebäudeart und Gebäudetyp: Einfamilienhaus

**Geschosse:** Erdgeschoss, Dachgeschoss

**Unterkellerung:** nicht unterkellert

**Baujahr:** um 1998

**Größe:** Bruttogrundfläche: insgesamt rund 238 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** insgesamt rund 176 m<sup>2</sup>

#### Bauausführung und Ausstattung:

**Außenwände:** einschaliges Mauerwerk mit Putz und Anstrich

Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen Unterdach mit Hartfaserplatten Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung Nebeneingang: FH-Tür / Massivtür
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung (Baujahr wie Wohnhaus), überwiegend mit Oberlicht und durch Sprossen geteilt, Dachflächenfenster (Kunststoff) (Baujahr wie Wohnhaus), bodentiefe Fenster im DG mit Absturzsicherung
Innenwände:	massiv, Leichtbauwände, überwiegend mit Putz/Tapeten, Fliesenspiegel in der Küche Sanitärräume: tür- bzw. raumhoch gefliest
Innentüren:	Naturholztüren in Holzzargen, Holzschiebetür
Geschossdecken:	EG: Stahlbetondecke, unterseitig mit Putz/Tapeten DG: Holzbalkendecke mit Wärmedämmung, unterseitig mit Putz/Tapeten
Geschosstreppen:	Geschosse: Stahlbeton-Massivtreppe mit Fliesen Spitzboden: Deckenluke mit Einschubtreppe
Fußboden, Fußbodenbelag:	schwimmender Estrich Teppich, Fliesen, Vinyl- und PVC-Beläge
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: bodengleiche Dusche, WC-Becken, Waschtisch und Bidet Gäste-WC im EG mit Handwaschbecken
Heizung:	Gasbrennwerttherme, Baujahr ca. 2017 mit Warmwasserbereitung und Warmwasserspeicher überwiegend Flachheizkörper, Fußbodenrücklauferwärmung in Küche und Esszimmer (lt. Eigentümer)
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung
Einbaumöbel:	Einbauschränke, Einbauküche (nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	./.

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



**Gebäudeart/ Gebäudetyp:** Schuppen  
**Geschosse:** Erdgeschoss, Dachgeschoss  
**Unterkellerung:** nicht unterkellert  
**Baujahre:** unbekannt  
**Größe: Bruttogrundfläche:** rund 31 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:** rund 26 m<sup>2</sup> (überschlägig ermittelt)

**Bauausführung und Ausstattung:**

Außenwände: massives Mauerwerk mit Putz und Anstrich

Dach: Satteldach mit Tonziegeln

Außentore/-türen: Holzbrettertüren

**Anmerkung:** Teile des Gebäude wurden vor einigen Jahren abgebrochen, in seinem derzeitigen Zustand nicht nutzbar, theoretische Restnutzung möglich



**Gebäudeart/ Gebäudetyp:** Remise  
**Geschosse:** Erdgeschoss  
**Unterkellerung:** nicht unterkellert  
**Baujahre:** unbekannt  
**Größe: Bruttogrundfläche:** rund 69 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:** rund 62 m<sup>2</sup> (überschlägig ermittelt)

**Bauausführung und Ausstattung:**

Außenwände: Holzkonstruktion mit Bretterverschalung

Dach: Satteldach mit Tonziegeln

Außentore/-türen: Holzbrettertüren, -tore

**Anmerkung:** in seinem derzeitigen Zustand nicht nutzbar, theoretische Restnutzung möglich





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

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	Auffahrt unbefestigt, Rest tlw. mit Betonplatten
Einfriedung:	überwiegend Hecken, Büsche und Sträucher
Gartenanlage:	Garten und Rasenfläche, Laubbäume, Büsche, Sträucher
Sonstiges:	nördlicher Grundstücksbereich in der Örtlichkeit als Gehölz bzw. verwildertes Land (Rasenfläche mit Laub- und Nadelbäumen) – baurechtlich ist eine Bebauung tlw. möglich

**Verkehrswert: 1.250.000 €**