

Kurzbeschreibung

Objekt: **Wohnhaus (Baudenkmal) mit Nebengebäuden und Freifläche**

Auftrag: Amtsgericht Uelzen, AZ: NZS 7 K 17/23

Lage: Ortsteil Holdenstedt der Kreisstadt Uelzen
ca. 4 km südwestlich von der Kreisstadt Uelzen entfernt

Grundstück: Einzelgehört in Ortsrandlage, als Mischgebiet gemäß Flächennutzungsplan/ z.T. als Außenbereich; Flächengröße 4.303 m²

Gebäude:

Gebäude A

Gebäudeart: **Wohnhaus**
(Erdgeschoss, z.T. ausgebautes Dachgeschoss)

Baujahr: 1841 (gem. Angaben zum Baudenkmal);
2012 Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Wohnhauses

Größe: Brutto-Grundfläche: rd. 382 m²
Wohnfläche: rd. 195 m²

Wände: Holzfachwerk mit Sichtmauerwerksausfachungen; innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest

Decken: Holzbalkendecken sowie Holzbalkenkonstruktionen des Daches im Dachgeschoss auch mit Deckenbekleidungen/ abgehängt, z.T. Sichtbalken, z.T. offen mit kl. Dachraum zum Kinderzimmer 2

Geschosstreppe: Holztreppe

Dach: Krüppelwalmdach mit Faserzementwellplatten

Fenster/ Fenstertüren: Holzrahmen und Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung

Türen: Hauseingangstür als zweiflügelige Holztür mit Verzierungen und farbigen Verglasungen; innen Holz-/füllungstüren mit Futter und Bekleidung

Fußböden: Erdgeschoss: Holzfußboden, Fliesen-/Plattenbelag;
Dachgeschoss: z.T. Trockenbauplatten ohne Belag

Elektrische Installation: der Nutzung entsprechend

Sanitäre Installation: Gästetoilette mit WC und Waschbecken;
Bad mit Wanne, Dusche, WC und 2 Waschbecken;
weitere der Nutzung entsprechende Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Beheizung: Warmwasserzentralheizung mittels Gas-Brennwerttechnik
(Baujahr 2017/18, gemäß Angabe)

Werthaltige einzelne Bauteile, die von den Normalherstellungskosten nicht erfasst sind:
Hauseingangsstufen, Windfangvorbau

Baulicher Zustand: allgemein unterdurchschnittlicher Gesamteindruck mit hohem Modernisierungsbedarf; zum baulichen Zustand/ Schäden wurden insbesondere folgende Feststellungen getroffen:

- Dacheindeckung veraltet/verwittert (vermutlich asbesthaltig!)
- Schäden durch Holzschädlinge im Dachgebälk
- Fachwerk und Gefache veraltet/ verwittert, z.T. auch starke Feuchtigkeitsschäden im Schwellenbereich
- Fenster z.T. veraltet, z.T. Anstrichschäden, z.T. nicht vorhanden
- Innenausbau mit umfangreichen Restarbeiten, insbesondere im Dachgeschoss, z.T. Wandrissbildungen

Gebäude B

Gebäudeart: **Werkstatt/ Lager**

Baujahr: 1909 Erbauung einer Schmiede;
1935 Neubau eines Wirtschaftsgebäudes;
Instandsetzungsmaßnahmen in den letzten Jahren

Größe: Brutto-Grundfläche: rd. 240 m²

Wände: Massivwände mit Sichtmauerwerk sowie Holzfachwerk-konstruktionen mit Sichtmauerwerksausfachungen und Holzbekleidungen; innen z.T. Wischputz sowie Bekleidungen mit Grobspanplatten

Decken: Holzbalkendecken

Geschosstreppe: Holztreppe

Dach: Satteldach mit Tondachziegeln (Werkstatt/ ehem. Schmiede);
Pulldach mit Profilblechen (Lager/ Remise)

Fenster u. Türen: Eisengitterfenster, Holzfenster mit Isolierverglasungen;
Holztüren und Holztore, z.T. offen

<u>Fußböden:</u>	Betonfußboden, Verbundsteinpflaster, Holz-/ Grobspanplatten
<u>Installationen:</u>	der Nutzung entsprechend, z.T. auch Kraftstrom bzw. Zuleitungen, WC-/Sanitärinstallationen im OG (ohne Objekte)
<u>Baulicher Zustand:</u>	altersbedingte Abnutzungen und nutzungsbedingte Beschädigungen sowie Restarbeiten, insbesondere z.T. starke Rissbildungen und Feuchtigkeitsschäden in Wand- und Fußbodenbereichen

Gebäude C

<u>Gebäudeart:</u>	Stallgebäude
<u>Baujahr:</u>	1913 Bau eines Stalles
<u>Größe:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> rd. 170 m ²
<u>Wände:</u>	Massivwände mit Sichtmauerwerk; innen geputzt/ Wischputz, z.T. Grobspanplatten
<u>Decke:</u>	Holzbalkendecke, z.T. offen
<u>Dach:</u>	Satteldach, überwiegend mit Betondachsteinen
<u>Fenster u. Türen:</u>	Eisengitterfenster bzw. auch Holz- /Kunststoffrahmen
<u>Fußböden:</u>	Betonfußboden, Verbundsteinpflaster, Holz-/Grobspanplatten
<u>Installationen:</u>	der Nutzung entsprechend, z.T. auch Kraftstrom bzw. Zuleitungen
<u>Baulicher Zustand:</u>	altersbedingte Abnutzungen und nutzungsbedingte Beschädigungen sowie Restarbeiten, insbesondere Dachflächen verformt, Dacheindeckung veraltet/ z.T. verwittert, stark bemoost; z.T. starke Rissbildungen und Feuchtigkeitsschäden in Wand- und Fußbodenbereichen; Keller überflutet

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen, auch Brunnen sowie Entwässerungsanlagen
- Grundstücksbefestigungen/ Pflasterungen, Plattierungen, Gartenterrasse, Freisitz
- Überdachungen
- Einfriedung/ z.T. Holzzaun, Torpfosten, Fundamente mit Pfostenankern, Stützwand/ z.T. mit Ziegelabdeckung, zum Acker (schadhaft)