

Kurzbeschreibung

- Objekt: **Teil eines Doppelhauses**
(kein Zutritt!)
- Auftrag: Amtsgericht Uelzen, AZ: NZS 7 K 34/22
- Lage: Ortschaft Steddorf in der Gemeinde Bienenbüttel,
ca. 20 km nördlich von der Kreisstadt Uelzen entfernt
- Grundstück: zu Wohnzwecken mit Garten genutztes Grundstück im Übergangsbereich
zwischen dem sich in südöstlicher Richtung erstreckenden Dorfgebiet und
der sich nordwestlich anschließenden Fläche für die Landwirtschaft;
1.195 m² Flächengröße
- Gebäude:
- Gebäudeart: **Wohnhaus** (als Teil eines Doppelhauses)
(teilunterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)
- Baujahr: 1972 als Erweiterungsbau eines 1964 errichteten Wohnhauses;
2003 Umbau und Modernisierung (gemeinsam mit dem südlichen
Gebäudeteil auf Flurstück 19/30), bezüglich des Wintergartens
unbekannt (bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Uelzen
nicht aktenkundig)
- Größe: Brutto-Grundfläche: rd. 193 m²
Wohnfläche: rd. 115 m²
- Wände: Massivwände mit Wärmedämmverbundsystem, innen geputzt/
bekleidet, Nassbereiche auch gefliest
- Decken: Massivdecken über dem Keller- u. Erdgeschoss; im Dach-
geschoss Holzbalkenkonstruktion des Daches, z.T. mit
Stahlbauteilen verstärkt
- Treppen: Massivtreppen
- Dach: Satteldach mit Dachziegeln
- Fenster: Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
- Türen: Hauseingangstür: Kunststoff mit Isolierverglasung;
Innentüren: Holz-/ Furniertüren bzw. beschichtet,
mit Futter und Bekleidung

Fußböden: Estrich mit zeitgemäßen Belägen

Elektrische Installation: der Nutzung entsprechend

Sanitäre Installation: WC im Erdgeschoss und Duschbad im Dachgeschoss mit üblichen Sanitärobjekten; weitere der Nutzung entsprechende Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Beheizung: Warmwasserzentralheizung, ölbefeuert (über Heizkesselanlage des südlichen Gebäudeteils auf Flurstück 19/30, gemäß Angabe);

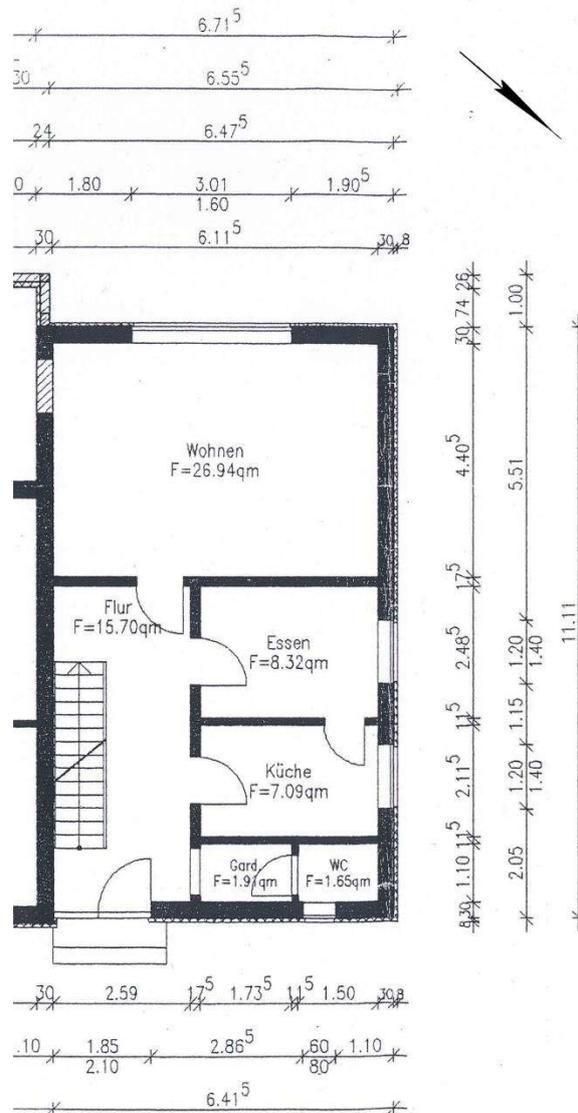
Werthaltige einzelne Bauteile, die von den Normalherstellungskosten nicht erfasst sind:

Hauseingangsstufen mit Überdachung, Wintergarten/Terrasse

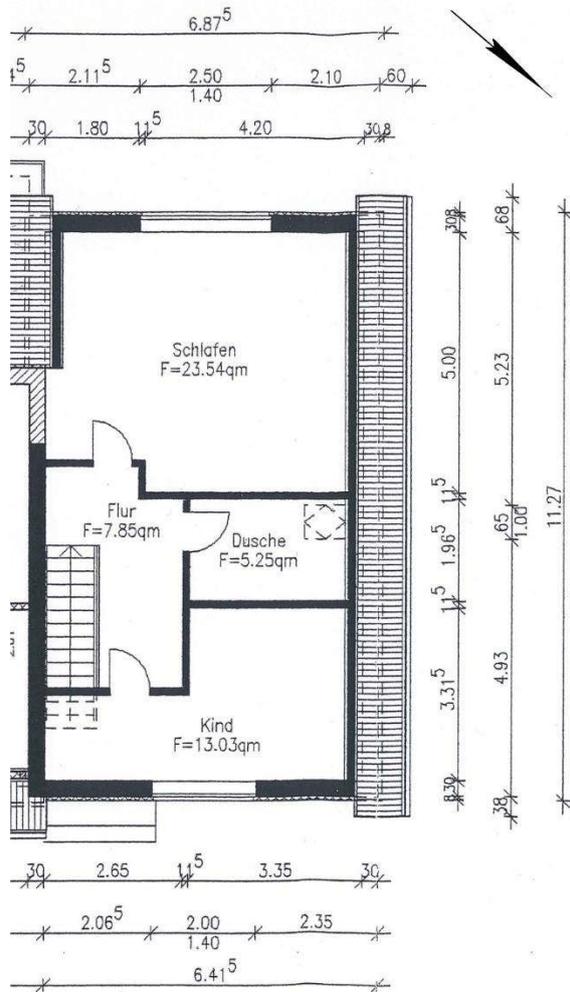
Baulicher Zustand: durchschnittlicher Gesamteindruck mit Modernisierungen, sonst überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Grundstücksbefestigungen
- Schuppen/ Unterstand
- Einfriedung/ Bepflanzungen



Grundriss-Skizze Erdgeschoss



Grundriss-Skizze Dachgeschoss

Kurzbeschreibung

<u>Objekt:</u>	Teil eines Doppelhauses mit Garagengebäude
<u>Auftrag:</u>	Amtsgericht Uelzen, AZ: NZS 7 K 36/22
<u>Lage:</u>	Ortschaft Steddorf in der Gemeinde Bienenbüttel, ca. 20 km nördlich von der Kreisstadt Uelzen entfernt
<u>Grundstück:</u>	zu Wohnzwecken genutztes Grundstück im Übergangsbereich zwischen dem sich in südöstlicher Richtung erstreckenden Dorfgebiet und der sich nordwestlich anschließenden Fläche für die Landwirtschaft; 703 m ² Flächengröße
<u>Gebäude:</u>	
<u>Gebäude A</u>	
<u>Gebäudeart:</u>	Wohnhaus (als Teil eines Doppelhauses) (Keller-, Erd-, Ober-/Dachgeschoss, Dachgeschoss/ Spitzboden)
<u>Baujahr:</u>	1964; 1972 Erweiterungsbau (nördlicher Teil des Doppelhauses auf Flurstück 19/29, hier nicht Wertermittlungsobjekt); 2003 Umbau und Modernisierung (gemeinsam mit dem nördlichen Gebäudeteil auf Flurstück 19/29)
<u>Größe:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> rd. 330 m ² <u>Wohnfläche:</u> rd. 156 m ²
<u>Wände:</u>	Massivwände mit Wärmedämmverbundsystem, Wintergartenanbau gem. Bauakte auch als Holzfachwerkkonstruktion mit massiven Ausfachungen; innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest
<u>Decken:</u>	Massivdecken über dem Keller- u. Erdgeschoss; im Dachgeschoss Holzbalkenkonstruktion des Daches, z.T. mit Stahlbauteilen verstärkt
<u>Treppen:</u>	Massivtreppe zum Kellergeschoss, Holztreppe zum Dachgeschoss, Holzstiege zum wohnlich ausgebauten Dachboden
<u>Dach:</u>	Satteldach mit Dachziegeln; Wintergarten: Pultdach mit bituminösen Dichtungsbahnen
<u>Fenster:</u>	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung

- Türen: Hauseingangstür: Kunststoff mit Isolierverglasung;
Innentüren: Holz-/ Furniertüren bzw. beschichtet,
mit Futter und Bekleidung
- Fußböden: Estrich mit Fliesenbelag sowie Parkett und Textilbelag
- Elektrische Installation: der Nutzung entsprechend, auch Kraftstromanschluss
- Sanitäre Installation: - Erdgeschoss: WC mit Waschbecken
- Dachgeschoss: Bad mit Eckbadewanne, Dusche, WC,
Waschbecken und Handtuchheizkörper
- weitere der Nutzung entsprechende Ver- u. Entsorgungsanschlüsse
- Beheizung: Warmwasserzentralheizung, ölbefeuert, geschweißter Stahltank
im Keller (die Heizkesselanlage dient auch dem nördlichen
Gebäudeteil auf Flurst. 19/29, gem. Angabe (Der Zutritt in den
Heizungsraum, der in der behördlichen Bauzeichnung als Garage
ausgewiesen ist, wurde nicht ermöglicht.)

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

- Hauseingangsstufen mit Überdachung
- Kelleraußenabgang mit Überdachung/ Windfang
- Terrasse
- Dachgaube

Baulicher Zustand: allgemein guter Gesamteindruck mit Modernisierungen;
z.T. altersbedingte Abnutzungen bzw. auch Restarbeiten im Keller
insbes. an der Ausführung von Installationen/ Verkabelungen sowie
im Bereich diesbezüglicher Decken- und Wandöffnungen, Keller-
wände auch mit Putzschäden und Rissbildungen

Gebäude B

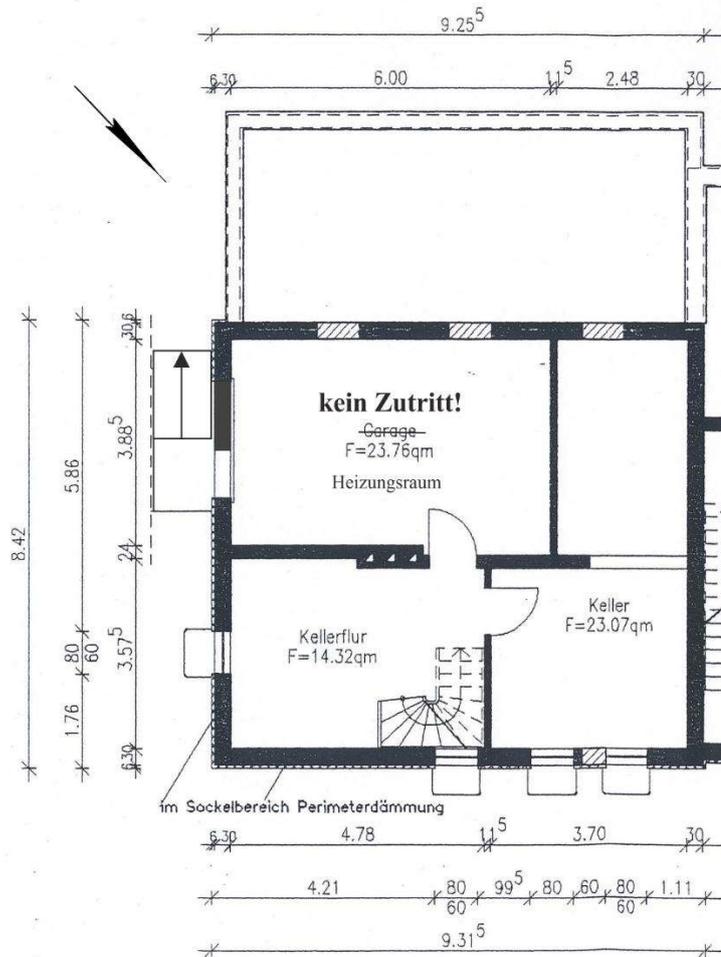
- Gebäudeart: **Garagengebäude**
- Baujahr: 1969; 2015 Erweiterung einer Doppelgarage
- Größe: Brutto-Grundfläche: rd. 63 m²
- Wände: Massivwände mit Verblendmauerwerk, innen geputzt
- Dach: Pultdach mit Profilblechplatten
- Fenster: Glasbausteine, Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
- Türen: Stahlschwingtore und Rolltor
- Baulicher Zustand: allgemein guter Gesamteindruck, Dacherneuerung ca. 2015
sonst überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

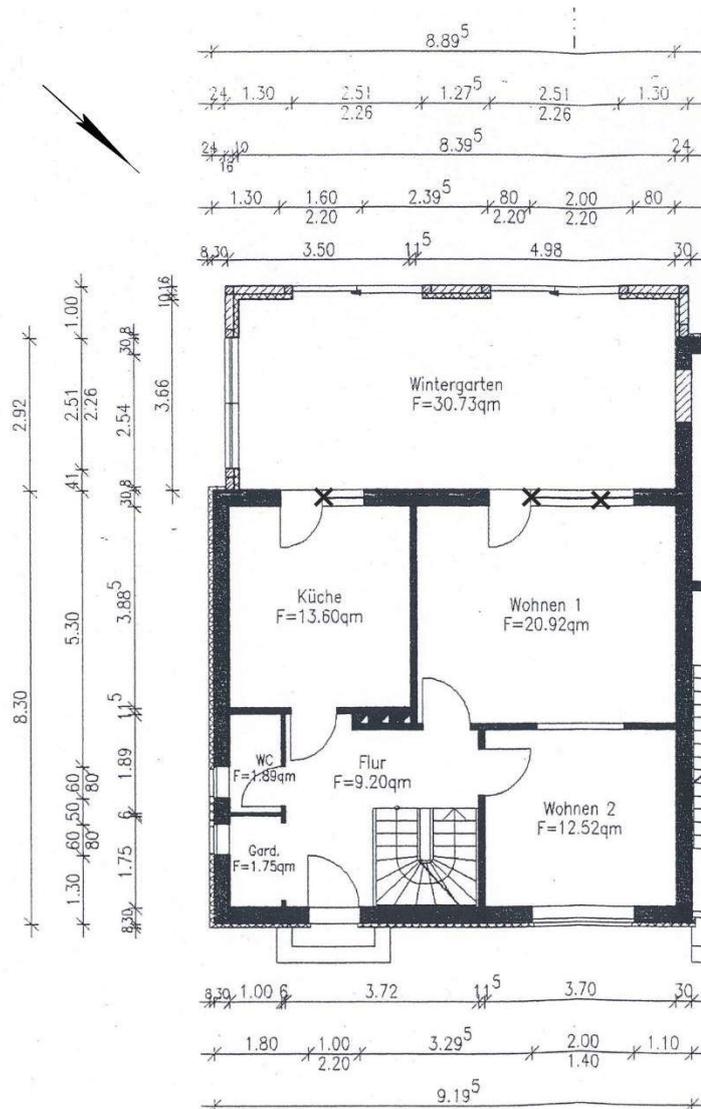
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grundstücksbefestigungen, Bepflanzungen
- Einfriedung mit schmiedeeisernem Hoftor

5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen

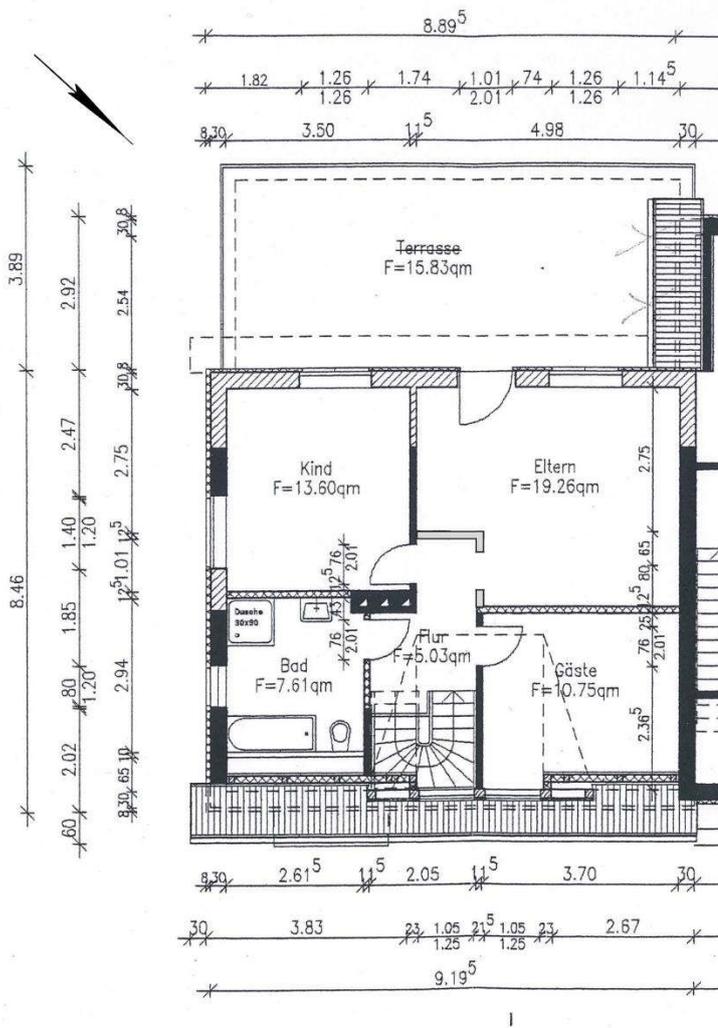
(auf Grundlage der behördlichen Bauakte, nur zu Übersichtszwecken; Einzelmaße und Details wurden hier ausdrücklich nicht überprüft; maßgeblich sind dazu die Ausführungen im Gutachtentext!)



Teil eines Doppelhauses, Grundriss-Skizze Kellergeschoss



Teil eines Doppelhauses,
Grundriss-Skizze Erdgeschoss



Teil eines Doppelhauses,
Grundriss-Skizze Ober-/ Dachgeschoss