



Blick von der Zufahrt in westliche Richtung auf den südlichen und wohnlich genutzten Bereich des Wohnhauses mit Wirtschaftsbereich.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um das in Vierkirchen OT Arnsdorf gelegene Grundstück Arnsdorf 1. Das Grundstück ist insgesamt 2.682 m<sup>2</sup> groß und mit einem vermutlich ursprünglich als Wohnstallhaus errichtetem Gebäude bebaut. Das Gebäude unterteilt sich nunmehr in einen wohnlich nutzbaren Bereich sowie in einen Wirtschaftsbereich. Das Haus liegt in einem wenig sanierten Zustand vor. Im Wohnbereich wurden die Fenster bereits erneuert und das Dach ist neu aufgebaut worden. Auch die Elektrik liegt in einer modernen Form vor, allerdings sind hier vermutlich wieder Modernisierungen zu tätigen. Der Wohnbereich teilt sich im Erdgeschoss in einen Flur, Waschküche, Bad, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer und Wohnraum. Im Obergeschoss gibt es einen Flur, vier Wohnräume, Lager- und Abstellraum. Das Gebäude weist damit eine Wohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup> auf. Der Wirtschaftsbereich besitzt im Erdgeschoss zwei Lagerräume, Scheunenraum und Garagenraum. Diese Flächen sind ca. 82 m<sup>2</sup> groß. Darüber ist im Obergeschoss ein ca. 44 m<sup>2</sup> großer Dachboden vorhanden.

Das Gebäude ist vor einer weiteren Nutzung noch abschließend zu sanieren. Dabei ist auch das Dach des Wirtschaftsbereichs neu einzudecken, gegebenenfalls sind hier neue Dachbalken einzuziehen. Die südliche Giebelwand ist im Spitzbodenbereich herausgebrochen und muss neu gemauert werden. Weiterhin sind Medienleitungen, Heizungs- und Sanitärinstallationen durchzuführen und anschließend sollten Wand- und Fußbodenbeläge modernisiert werden.

Das Grundstück grenzt direkt an die Straße "Arnsdorf" an, die als Hauptstraße die Gemeinde Vierkirchen durchzieht. Dabei liegt das Flurstück 21/2 im nördlichen Randbereich der Gemeinde im Ortsteil Arnsdorf. Lediglich ca. 80 m nördlich verläuft die Bundesautobahn A 4 über eine Brücke, wodurch es auf dem Grundstück zu ständigen Lärmbeeinträchtigungen besonders für die tiefer liegenden Grundstücke kommt. Der nächste Anschluss an die Autobahn ist nach ca. 1,7 km zu erreichen, so dass der Standort für Pendler sicherlich attraktiv ist. Ansonsten ist die Umgebung vornehmlich mit Wohngrundstücken geprägt. Westlich schließen sich größere Landwirtschaftsflächen an.



Ausschnitt aus der Flurkarte der Gemarkung Arnsdorf-Hilbersdorf mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks 21/2



