

# ZUSAMMENFASSUNG



<b>Aktenzeichen</b>	<b>32 K 20/24</b>
<b>Adresse</b>	Breiter Weg 108 39317 Güsen
<b>Objekt</b>	Ein-/Zweifamilienhaus und Nebengebäude
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 150 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 64 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	690 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Das Objekt ist ein Grundstück, welches mit einem freistehenden **Ein-/Zweifamilienhaus** und Nebengebäuden (u.a. Garage, Carport) bebaut ist. Das Grundstück ist mit Anschlussmöglichkeiten bzw. einem Hausanschluss an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung sowie durch die Strom-, Gas- und Telefonversorgung **ortsüblich erschlossen**.

Das Ein-/Zweifamilienhaus wurde ca. **1900** errichtet. Es stellt sich als überwiegend unterkellertes Massivgebäude mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss dar. Der Innenausbau erfolgte angabegemäß in Eigenleistung. 1993 wurde rückwärtig ein eingeschossiger und nicht unterkellertes Anbau angebaut und die Wohnnutzung im Erdgeschoss entsprechend erweitert. 1993 wurde wiederum das an den Anbau angrenzende Stallgebäude zur Garage umgebaut. Die Raumaufteilung besteht aus 3 Wohnräumen (einer davon aus Durchgangszimmer), einem Bad/WC, einer Küche, einem Flur, einem Abstellraum und einer überdachten Terrasse im Erdgeschoss sowie drei Wohnräumen, einem Flur bzw. einer Küche und einer Dusche/WC im Dachgeschoss. Es handelt sich um eine baujahrestypische, teilweise nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung mit Durchgangsräumen und partiell eingeschränkter natürlicher Belichtung und Belüftung (z.B. Bad/WC (EG)), jedoch mit Erfüllung funktioneller Anforderungen. Das Gebäude weist einen **einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard** und einen dem Alter und dem Zeitpunkt der bisherigen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechenden **befriedigenden bis mangelhaften Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es sind Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen, die **Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich** machen. Die Nutzung des Objektes erscheint für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht bzw. nur bedingt gegeben zu sein. Insofern ist das Objekt als „**nicht bzw. stark eingeschränkt barrierefrei**“ zu klassifizieren. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf energetische Austausch- oder Nachrüstungsverpflichtungen. Es liegt ein verbrauchs- bzw. bedarfsorientierter Energieausweis für das Gebäude vor, der für das Gebäude eine **Energieklasse H** mit einem Endenergiebedarf von **251,8 kWh/m<sup>2</sup>** ausweist und damit das Gebäude als **nicht energieeffizientes Wohngebäude** klassifiziert.

## Lage

Das Grundstück befindet sich ca. 300 m vom historischen Ortskern von **Güsen** entfernt an der Hauptverkehrsstraße des Ortes. Güsen fungiert als ein ländlich geprägter Wohnstandort innerhalb der Gemeinde Elbe-Parey. Die funktionale Einordnung der Ortschaft ist maßgeblich durch ihre Position im ländlichen Raum zwischen den Mittelzentren Genthin (ca. 10 km) und Burg (ca. 15 km) sowie dem Oberzentrum Magdeburg (ca. 25 km) bestimmt. Für die vorliegende Nutzung wird die **Wohnlage** insgesamt als **mittel / durchschnittlich** eingestuft, bei der sich Vor- (z. B. Einkaufsmöglichkeiten täglicher Bedarf, gute Naherholungsmöglichkeiten) und Nachteile (z. B. Straßenlärm) weitestgehend ausgleichen.

*Angaben beruhen auf Auszügen des Gutachtens eines Sachverständigen*