

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 483 m² große Grundstück weist eine unregelmäßige viereckige Form und eine nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit auf. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 25 m und die Breite im Mittel ca. 20 m.

Die Flächenangabe wurde aus dem Grundbuchauszug übernommen und per Abgriff aus dem Liegenschaftskataster überschlägig geprüft.

Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wochenend- bzw. Ferienhaus bebaut, es verfügt über ein Erdgeschoss und einen Spitzbodenbereich. Nachträglich wurde westlich ein Wintergarten angebaut (siehe hierzu auch Ausführungen im Folgenden). Auf der Grundstücksfläche befindet sich weiterhin ein kleines Gartenhaus in baufälligem Zustand. Die nicht überbauten und befestigten Bereiche wurden vorwiegend als Rasenfläche und mit Baumbestand angelegt, insgesamt befanden sich die Außenanlagen in einem ungepflegten und verwilderten Zustand. Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbewohnt (laut Auskunft etwa seit April 2023).

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Falkenburg erschlossen. Dabei handelt es sich um eine ein- bis zweispurig ausgelegte und asphaltierte Straße. Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind laut Auskunft örtlich vorhanden:

- Wasserversorgung
- Telefonanschluss
- Stromversorgung
- Gasversorgung (Flüssiggasnetz)
- Schmutzwasser mit Anschluss an das öffentliche Netz
- Regenwasser versickert

Bodenbeschaffenheit

Der Sachverständige geht von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind.

Gebäude

Das Baujahr des vorhandenen Holzhauses datiert laut den eingesehenen Bauunterlagen etwa auf das Jahr 1983.

In den Akten existiert für das Jahr 1986 der Bauantrag für den Anbau eines Wintergartens, der jedoch versagt wurde. In den Unterlagen befindet sich ein Stempel des Bauamtes auf den eingereichten Zeichnungen (siehe Anlage) jedoch ohne Unterschrift. Beim Besichtigungstermin wurde dann ein Wintergarten vorgefunden. Auf Basis der Aktenlage muss davon ausgegangen werden, dass die Errichtung ohne Baugenehmigung erfolgte.

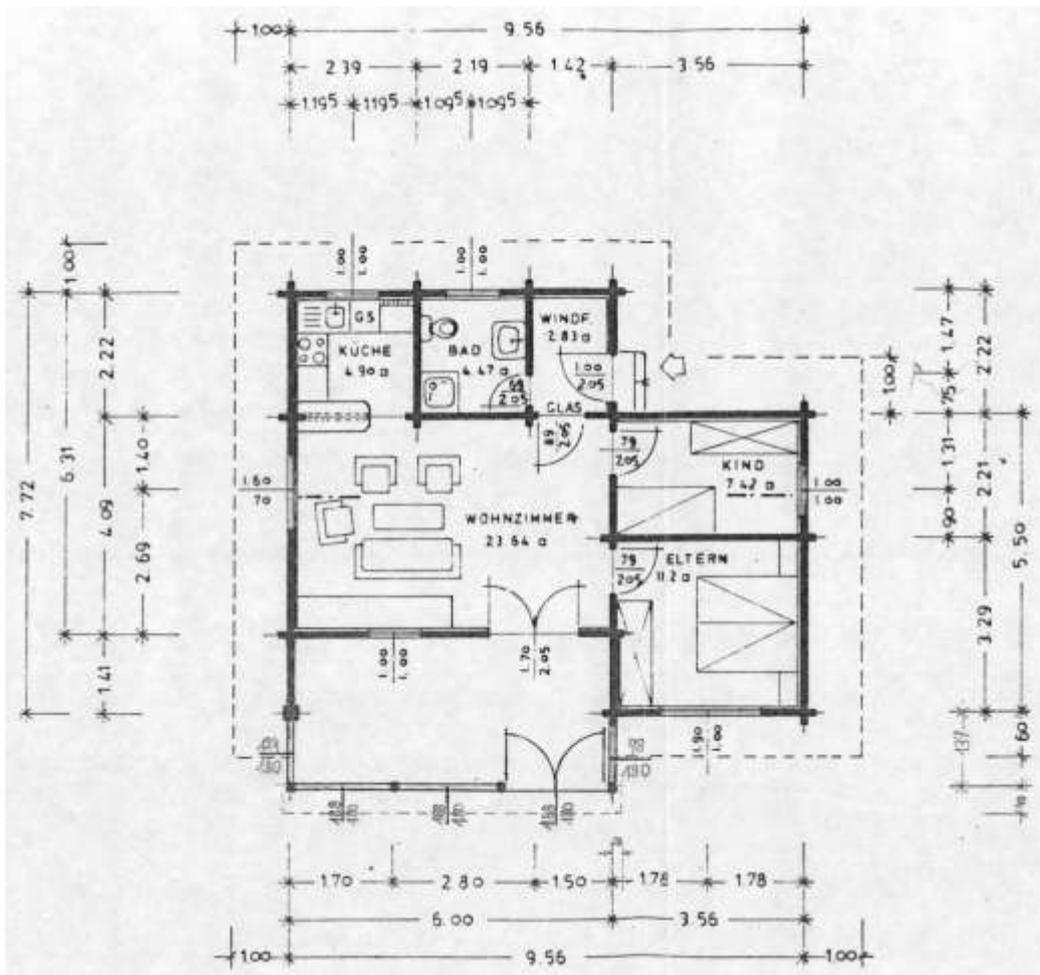
Geschosse: Erdgeschoss, teilweise Spitzbodenbereich (Empore)

Größe: Die Wohnfläche (ohne Wintergarten) des Gebäudes beläuft sich im Erdgeschoss auf rd. 55 m².

Der Wintergarten weist eine Fläche von rd. 15 m² auf.

Die o.g. Angaben basieren auf den Berechnungen aus der Bauakte bzw. wurden zum Teil durch eigene Ermittlungen (Wintergarten) auf Grundlage der vorhandenen Zeichnungen ergänzt.

Grundriss Erdgeschoss (mit Wintergartenanbau)



Wintergarten

