

### 3.2. Wohngebäude

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Eingeschossiges Wohnhaus, nicht unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss.

Außenansicht: Bunter VMZ

Baujahr: Neubau

Baufortschritt: Der Rohbau ist weitgehend abgeschlossen. Das Dach ist gedeckt. Regenrinnen sind vorhanden. Sanitär- und Elektroleitungen sind verlegt. Fenster und Außentüren sind eingebaut. Fertig- und herzustellen sind insbesondere noch:

- (Rest) Trockenbauarbeiten, Spachtelarbeiten
- Innentüren mit Laibungen und Treppe zum DG.
- Installation der Heizungsanlage (Wärmepumpe) mit Verlegung der FB-Heizung.
- Technischer Ausbau mit Sanitär und abschließenden Elektroarbeiten.
- Fliesen-, Fußboden-, Wand- und Deckenbekleidungen.
- Sonstige Nebenarbeiten

Hinweis: In dem Gebäude befindet sich eine Heizungsanlage mit Wärmepumpe. Die Anlage ist noch nicht verbaut und stellt somit zum Bewertungsstichtag noch keinen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks dar. Sie wird daher als Zubehör i. S. d. § 97 BGB in dieses Gutachten eingestellt.

#### 3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung: Die Erschließung erfolgt straßenseitig über einen Hauseingang von Osten.

Nutzungseinheiten: Eine Wohnung

Raumaufteilung: Erdgeschoss  
Flur, Garderobe, Gästebad, Technik/HWR, Büro Wohnen, Essen. Vom Wohn- und Esszimmer aus erreichbarer überdachter Freisitz. Südwestlich angeschlossener Carport.

Dachgeschoss:  
Flur, Bad 2 Zimmer (1 x mit Ankleideraum)

### 3.2.3 Flächen

Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach Abgriff aus der Liegenschaftskarte rd. <b>431 m<sup>2</sup></b> , DIN 277/2005.
Wohn- und Nutzflächen:	Die Wohn- und Nutzfläche beträgt nach den Bauvorlagen rd. <b>178 m<sup>2</sup></b> .

### 3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Holzständerwerk
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle
Umfassungswände:	Holzständerwerk mit Dämmung, Luftschicht, Verblender
Innenwände	Holzständerwerk, OSB-Platten, Gipskarton
Decken:	Balkenlage
Dach:	Haupthaus Satteldachkonstruktion mit Eindeckung aus glasierten Pfannen; westlicher Anbau mit Essraum, Carport und Freisitzüberdachung mit Flachdach in gedämmter Formblechausführung; Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech;
Treppe:	Noch nicht vorhanden

### 3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Beschlägen
Eingangstür(en):	Verbundwerkstofftür
Innentüren:	Nicht vorhanden
Elektrik:	Die Verkabelung ist weitgehend verlegt
Heizung/WW:	Vorgesehen ist lt. Baubeschreibung eine Luftwärmepumpe mit FB-Heizung.
Besondere Bauteile:	2 x Dachgaube

### 3.2.6 Raumgestaltung

Dekorationen:	Noch nicht ausgeführt
Sanitärausstattung:	Zum Ausbau vorbereitet sind ein Gästebad im EG und ein Badezimmer im DG.

### 3.2.7 Besondere Bauteile, Einbauten und Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	Freisitzüberdachung ca. 20 m <sup>2</sup> und Carportüberdachung ca. 24 m <sup>2</sup>
Besondere Einbauten:	./.
Grundrisslösung(en):	Modern und zweckmäßig
Besonnung und Belichtung:	Nach Anzahl und Lage der Fenster gut.
Unterhaltungszustand:	Üblicher Abnutzung durch Alterung, Witterung und Gebrauch. Es besteht der unter Nr. 3.2.1 dargestellte Fertigstellungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

Nicht vorhanden

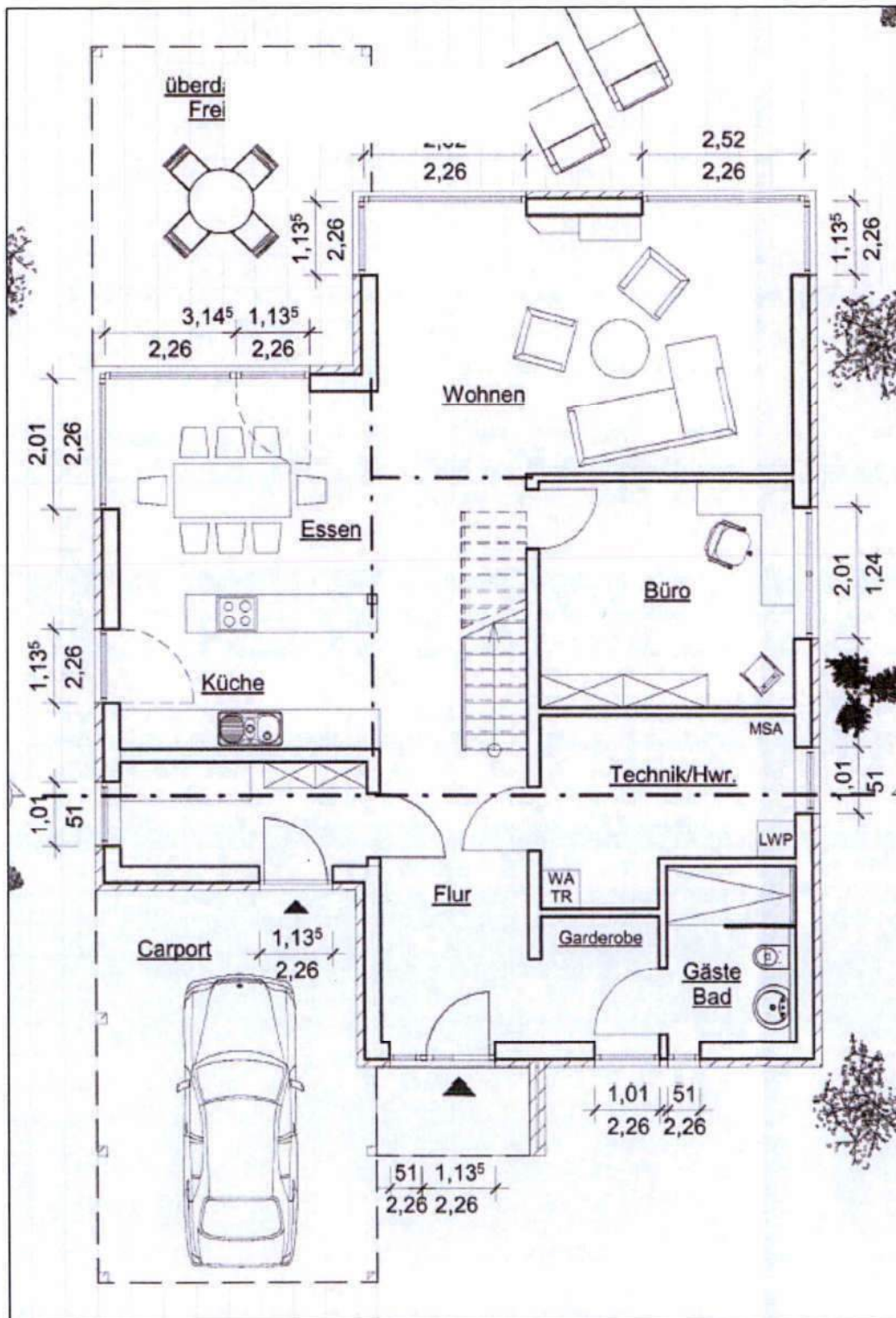
### 3.4 Außenanlagen

Noch nicht angelegt

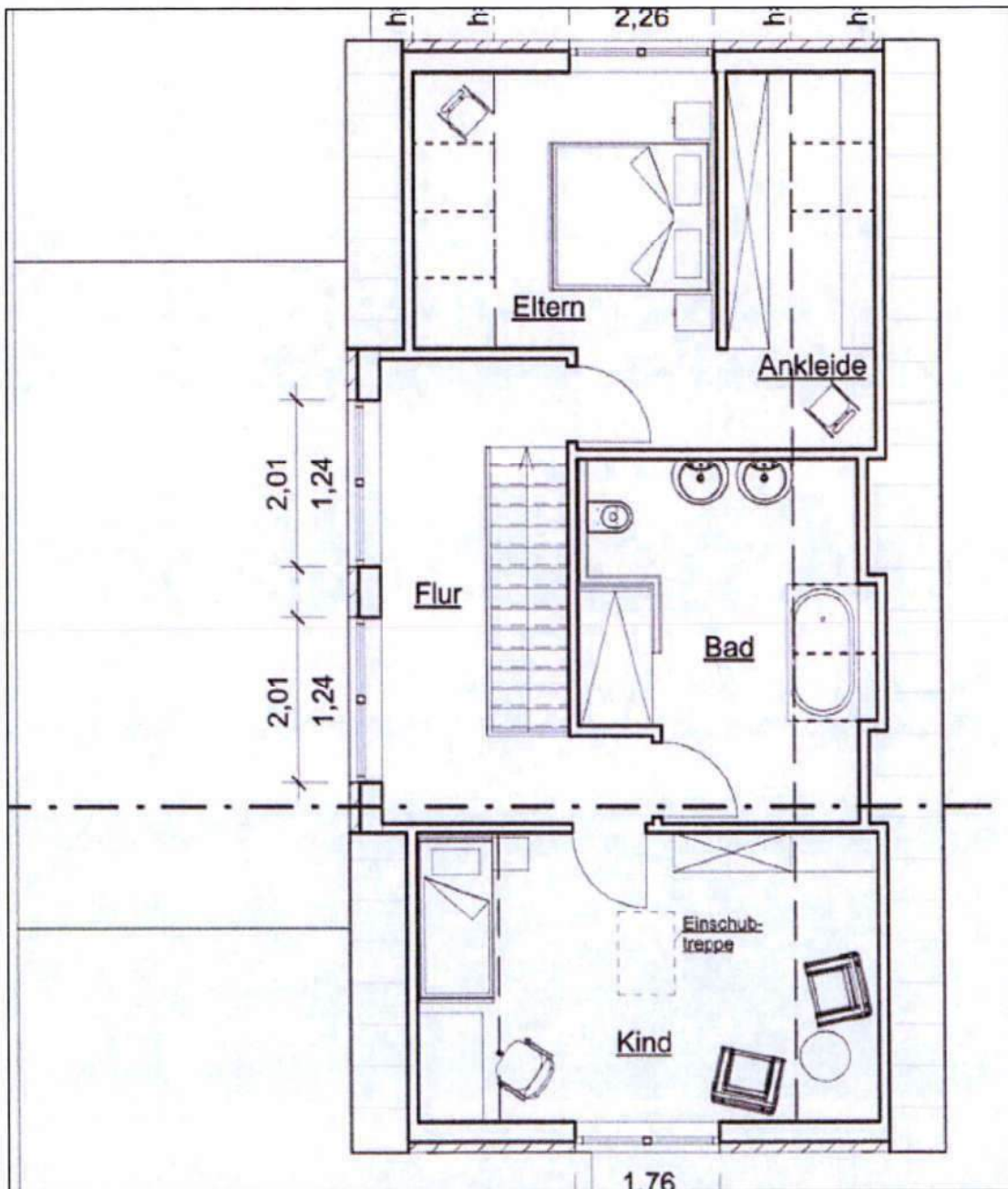
### 3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt in Ortslage der Gemeinde Bornholt (OT-Lütjenbornholt). Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung der Gemeinde und des Grundstücks sind durchschnittlich gut. Die Nahversorgung mit den notwendigen Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs kann in vertretbarer Fahrtfernung über die benachbarten Gemeinden Hanerau-Hademarschen erfolgen.
Grundstück:	Es handelt sich um ein leicht unregelmäßiges geschnittenes Grundstück. Eine gärtnerische Gestaltung ist noch nicht vorhanden.
Wohnhaus:	Nach dem Baufortschritt handelt es sich um eine zeitgemäße Bauweise in einem Niedrigenergiestandard. Die Grundrissaufteilung und die Sanitärplanung entsprechen heutigen Anforderungen. Das Raumangebot ist großzügig. Die Tageslichtverhältnisse sind gut. Es besteht noch umfanglicher Fertigstellungsbedarf.
Marktlage:	Nach den Lageverhältnissen und der bisherigen Bauausführung ist von einer durchschnittlich guten Marktgängigkeit des Grundstücks auszugehen.

Nr. 3 Grundrissübersichten



Grundrisskizze Erdgeschoss



Grundrisskizze Dachgeschoss