

### **Grundstücksgröße und -zuschnitt**

Das 8.106 m<sup>2</sup> große Grundstück weist eine annähernd rechteckige Ausbildung und eine nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit auf, stellenweise sind Aufschüttungen bzw. Erdhügel vorhanden. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 103 m und die Breite im Mittel ca. 78 m. Dem anliegenden Auszug der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen.

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

### **Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Weider Weg 4), einem weiteren Gebäude (Weider Weg 6), vier Fertigteilgaragen und einem Carport bebaut. Die westliche Fertigteilgarage hat eine gemeinsame Dachkonstruktion mit einem ehemaligen Rundsilos aus Beton. Die Gebäude befinden sich insgesamt im südlichen Bereich zum Weider Weg. Das Einfamilienhaus verfügt laut den Bauunterlagen über ein Erdgeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude Weider Weg 6 hat einen eingeschossigen und einen zweigeschossigen Teil. Die nicht überbauten und befestigten Bereiche sind vorwiegend als Rasen- bzw. Grünflächen angelegt. Weiterhin finden sich rückwärtig zwei größere Teiche und der nordöstliche Teil ist neben dem Teich mit Baumbestand versehen.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befanden sich die Gebäude und das Grundstück insgesamt in einem unbewohnten bzw. ungenutzten Zustand.

### **Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch den Weider Weg erschlossen. Dabei handelt es sich um eine ein- bis zweispurig ausgelegte und asphaltierte Straße. Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vermutlich vorhanden:

- Telefonanschluss
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Regenwasser versickert
- Schmutzwasser mit Anschluss an eine Hauskläranlage

## **Bodenbeschaffenheit**

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

## **Gebäude**

Das Einfamilienhaus (Weider Weg 4) wurde laut den eingesehenen Baununterlagen etwa im Jahr 1965 in Holzrahmenbauweise („Nordmark-Bauart“) errichtet. Ansonsten waren in den Akten im Wesentlichen noch folgende Maßnahmen dokumentiert:

- ca. 1968 Abbruch eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes
- ca. 2018 Aufstellung von 3 Fertiggaragen

Bei dem Gebäude Weider 6 handelt es sich vermutlich um Teile des 1968 abgebrochenen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes (siehe auch anliegenden Lageplan zum Neubau des Einfamilienhauses). Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt geworden.

### Einfamilienhaus (Weider Weg 4) :

Geschosse: Kellerraum (Kartoffelloch), Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Größe: Die Wohnfläche beläuft sich im Erdgeschoss auf rd. 100 m<sup>2</sup>.

Die o.g. Angaben basieren auf den Flächenberechnungen aus der Bauakte.

### Raumaufteilung gemäß Zeichnungen:

Teilkeller: Kellerraum (Kartoffelloch in der Speisekammer)

Erdgeschoss: Flur, Küche, Speisekammer, Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer, 2 Zimmer

Dachgeschoss: Bodenraum – laut Bauakte nicht ausgebaut

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Holzrahmenbauweise („Nordmark-Bauart“), äußere Verkleidung mit 6 mm Asbestzementplatten als Putzträger, Putz mit Anstrich  Im Bestand (Teilflächen) wurde damit begonnen, die Außenwände mit einer Holzverkleidung zu versehen.
Innenwände:	Holzrahmenbauweise mit entsprechenden Verkleidungen
Unterer Abschluss:	20 cm Stahlbetonsohle, 4 cm schwimmender Estrich
Geschossdecken:	20 cm Balkenlage mit Dämmstoff, unterhalb Gipskartonplatten auf Sparschalung, oberhalb Holzfußboden
Dachform:	Walmdach mit Betondachsteineindeckung, Dachrinne und Fallrohre aus Kunststoff, Unterschläge und Stirnverkleidungen aus Holz
Sonstiges:	Überdachung vorderer Eingang: Holzkonstruktion, tlw. Blechverkleidungen im Wandbereich, Flachdach mit Dachdichtungsbahnen (unfertiger Zustand)  Überdachung rückwärtiger Eingang: Holzkonstruktion, tlw. Blechverkleidungen im Wandbereich, Pultdach mit Blecheindeckung (unfertiger Zustand)
Geschosstreppe:	Nicht bekannt geworden
Innentüren:	Nicht bekannt geworden
Fenster:	Nicht bekannt geworden – Fenster mit Außenjalousien verschlossen
Außentüren:	Rückwärtige Eingangstür aus Kunststoff, seitlich Verkleidung mit OSB-Platten
Sanitärinstallation:	Nicht bekannt geworden
Elektroinstallation:	Nicht bekannt geworden
Heizungsinstallation:	Nicht bekannt geworden
Beheizung:	Nicht bekannt geworden

Gebäude (Weider Weg 6):

Geschosse: Erdgeschoss, in Teilen Obergeschoss

Größe: Nutzfläche überschlägig rd. 110 m<sup>2</sup>.

Raumaufteilung: Nicht bekannt geworden

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Ursprünglich massives Mauerwerk mit Rotsteinansicht, zum Teil verschiedene Verkleidungen (Holz, Trapezblech, Eternitwellplatten, u.a.) – insgesamt unfertiger Zustand

Dachform: Zweigeschossiger Teil: Satteldach mit Eindeckung aus Pfannenblech, Dachrinne und Fallrohre aus Kunststoff und Zinkblech

Eingeschossiger Teil: Pultdach mit Blecheindeckung, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech

Sonstiges: Im Eingangsbereich und rückwärtig Vordachkonstruktion in Holzbauweise, z.T. mit Blechverkleidungen und Blecheindeckung

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung, Außenjalousien

Außentür: Kunststoff mit Isolierverglasung

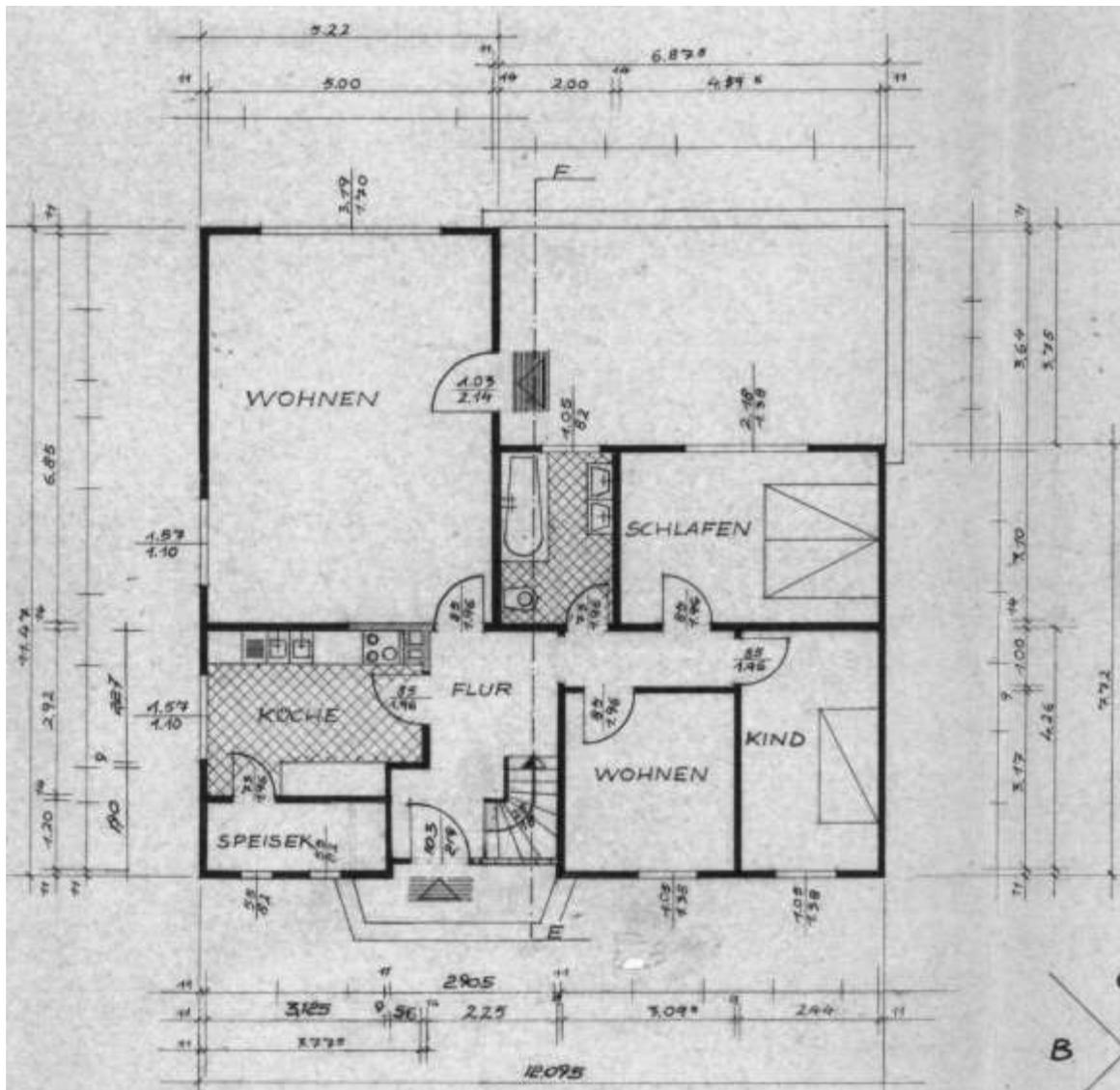
Raumbeschreibung: Eine detaillierte Beschreibung der Innenräume der beiden Gebäude kann nicht erfolgen, da keine Innenbesichtigung möglich war. Aufgrund der resultierenden Unsicherheiten und Unwägbarkeiten erfolgt ein entsprechender Sicherheitsabschlag.

## Flächenberechnung aus der Bauakte

### Einfamilienhaus Nr. 4

<u>Wohnflächenaufteilung:</u>		
Wohnen	6,85 x 5,00	34,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,595 x 3,10	14,24 m <sup>2</sup>
1. Kind	2,44 x 4,26	10,39 m <sup>2</sup>
2. Kind	3,04 x 3,17	9,64 m <sup>2</sup>
Küche	3,775 x 2,92 ./ 0,32 x 0,57	10,84 m <sup>2</sup>
Garderobe	1,00 x 1,20	1,20 m <sup>2</sup>
Diele	2,30 x 4,26	9,80 m <sup>2</sup>
Flur	3,04 x 1,00	3,04 m <sup>2</sup>
Bad	2,00 x 3,10	6,20 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		99,60 m <sup>2</sup>
		=====

Wohnfläche EG rd. 100 m<sup>2</sup>



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Dachgeschoss

