

## **Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

### **Grundstücksgröße und -zuschnitt**

Das 903 m<sup>2</sup> große Grundstück weist eine annähernd rechteckige Ausbildung und eine nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit auf. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 45 m und die Breite im Mittel ca. 20 m. Dem anliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen.

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

### **Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, dieses verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Dachgeschoss und einen Spitzboden. Östlich besteht ein eingeschossiger Flachdachanbau, welcher an das Wohnhaus angesetzt wurde. Hier sind ein Windfang, ein Abstellraum und eine Garage vorhanden. Die nicht überbauten und befestigten Bereiche sind überwiegend als Rasenflächen mit Anpflanzungen angelegt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Gebäude in einem unbewohnten und teilgeräumten Zustand.

Der östlich angrenzende Weg gehört nicht zum Grundstück, wird bisher aber als Zufahrt zur Garage genutzt. Eine Zufahrtmöglichkeit wäre alternativ auch auf der Grundstücksfläche selbst herstellbar.

### **Erschließungszustand**

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

- Telefonanschluss
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Glasfaseranschluss
- Schmutzwasser mit Anschluss an das öffentliche Netz
- Regenwasser versickert auf dem Grundstück

## **Bodenbeschaffenheit**

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

## **Gebäude**

Das Gebäude wurde laut den eingesehenen Bauunterlagen ursprünglich etwa im Jahr 1962 als Siedlungshaus in Massivbauweise errichtet. Der Anbau des Garagegebäudes und des Windfangs ist für das Jahr 1977 dokumentiert.

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden

Größe: Die Wohnfläche beträgt im Erd- und Dachgeschoss rd. 122 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt im Erdgeschoss eine Nutzfläche (Garage) von rd. 19 m<sup>2</sup>.

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

### Raumaufteilung:

Kellergeschoss: Kellerflur, 3 Kellerräume, Heizungsraum, ausgebauter Bad

Erdgeschoss: Windfang, Flur, Abstellraum, Diele, WC, Wohnzimmer, Küche, Zimmer; Garage

Dachgeschoss: Flur, Bad, 3 Zimmer

Spitzboden: Abstellfläche

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	KG: 30 cm massives Mauerwerk; sonst: 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk, 11,5 cm Vormauerziegel
Innenwände:	11,5 cm Kalksandsteinmauerwerk
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau
Geschossdecken:	12,5 cm Stahlbetonplatte, 2,5 cm Dämmung, 3,5 cm Estrich oder 2,4 cm Holzdielung auf 4 cm Lagerhölzern
Dachschrägen:	5 cm Holzwollebauplatten, 1,5 cm Putz
Dachform:	Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech, Unterschläge aus Holz, Gaube zur Straße  Anbau mit Flachdach, Holzbalkendecke mit 8 cm Dämmung, oberhalb Holzschalung mit Dachdichtungsbahnen, unterhalb Gipskartonplatten auf Sparschalung, Attika mit Kunstschieferverkleidung
Geschosstreppe:	KG/EG: Massive Treppe mit Fliesenbelag EG/DG: Geschlossene Holztreppe mit Anstrich und Stufenmatten
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, teilweise mit Anstrich oder foliert
Fenster:	Ältere Holzfenster, zum Teil als Verbundfenster oder mit Einfachverglasung, im DG ein erneuertes Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus ca. 2019
Außentüren:	Holztür mit Einfachverglasung
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Ölfeuerungsanlage aus ca. 1992, Brenner aus ca. 2013, Erdtank mit ca. 7.000 Liter Fassungsvermögen

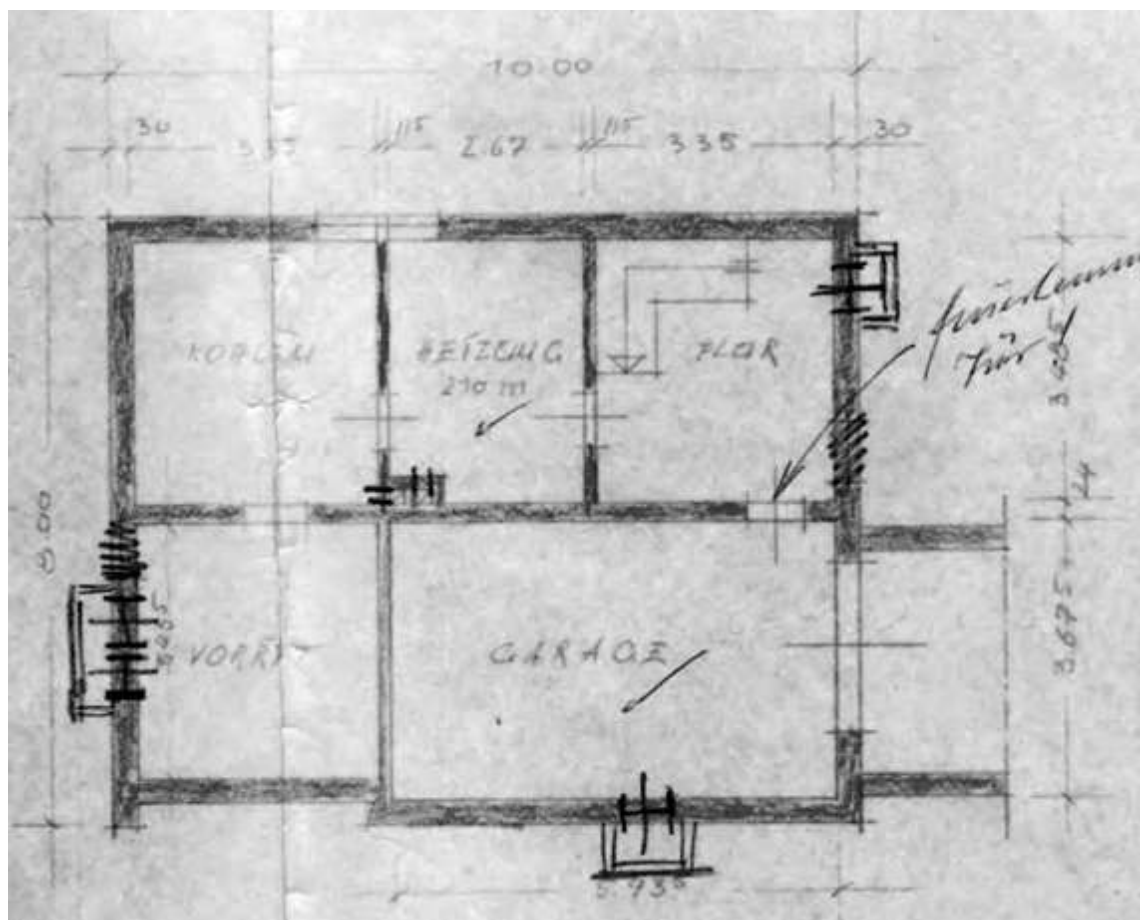
## **Außenanlagen**

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

<u>Plattierungen:</u>	Eingangsbereich und Zufahrt zur Garage mit Waschbetonplatten
<u>Einfriedung:</u>	Teilweise offen gehalten, sonst verschiedene Zäune und Buschwerk, kleine Feldsteinmauer zur Straße
<u>Terrasse:</u>	Oberfläche mit Waschbetonplatten
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenflächen, stellenweise Anpflanzungen
<u>Nebengebäude:</u>	Garagenanbau in Massivbauweise mit Rotsteinansicht und Flachdachaufbau
<u>Sonstiges:</u>	Kellerniedergang mit Überdachung aus Betondachsteinen Einfache Terrassenüberdachung in Holzbauweise
<u>Einstufung:</u>	Einfache Gestaltung

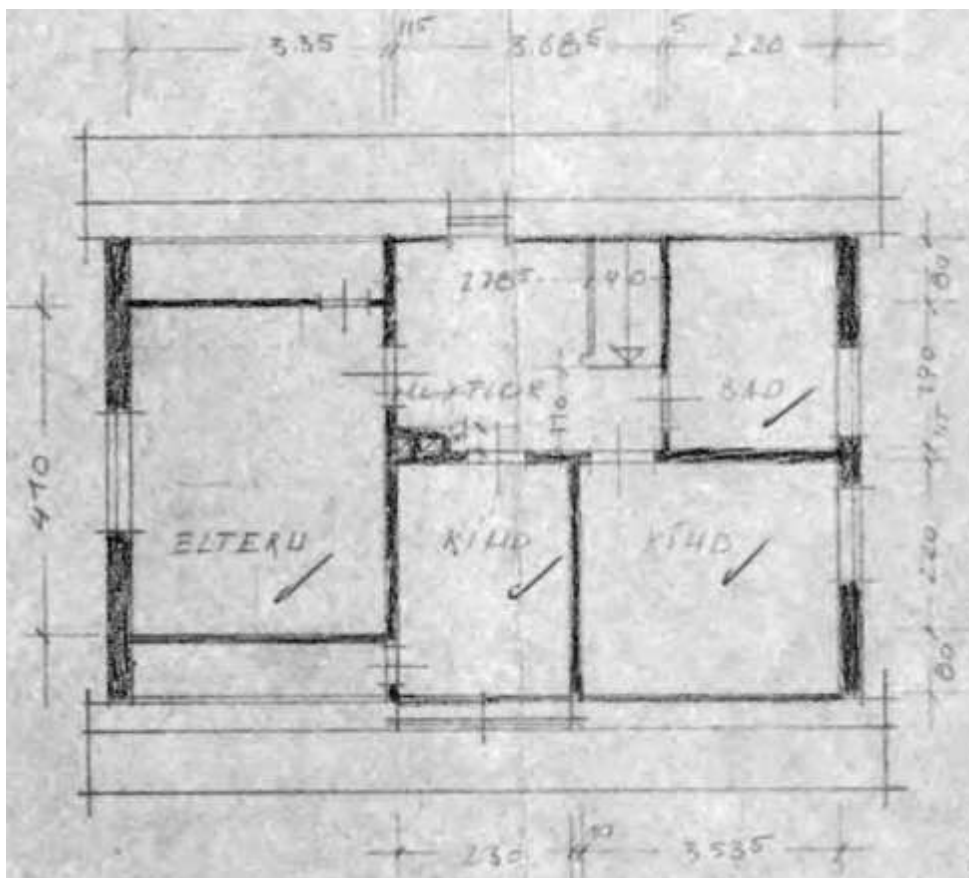
Neubau Einfamilienhaus ca. 1962

Grundriss Kellergeschoss





### Grundriss Dachgeschoss



Anbau Windfang und Garage ca. 1977

Teilgrundriss Kellergeschoss

