



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23869 Elmenhorst, Manhagen 1, Grundbuch von Elmenhorst, Blatt 85.

### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten

- eingeschossig mit Satteldach
- ausgebautes Dachgeschoss
- Spitzboden
- unterkellert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eingeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt zwei Wohneinheiten.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über Küche, Bad, Flur, drei Zimmer, darunter ein gefangenes und ein Durchgangszimmer. Die Dachgeschosswohnung verfügt über Bad, Flur zwei Zimmer und eine Wohnküche.

Hinweis: Die Wohnungseingangstür der Dachgeschosswohnung verfügt nur über eine einfache Zimmertür. Die Geschosstreppe verfügt über kein Geländer / Handlauf.

Baujahr: ca. 1962/63

Gemäß ungeprüfter Angabe der Miteigentümer sind folgende wesentliche Modernisierungen vorgenommen worden:

Modernisierungen / Erweiterungen: ca. 2019:

- Erneuerung der Fenster und Hauseingangstür
- Erneuerung der Dacheindeckung und Dämmung
- Erneuerung Dachrinnen und Fallrohre
- überwiegende Erneuerung der Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge, Innentüren
- Erneuerung Bäder
- Einbau Einbauküchen (nicht mehr vorhanden)
- Erneuerung Heizungsanlage und Erneuerung Heizkörper
- Erneuerung Elektroleitungen und Unterverteilung

Hinweis: Die Modernisierungen sind auskunftsgemäß tlw. in Eigenarbeit durchgeführt worden. Es sind tlw. Restarbeiten / Fertigstellungsarbeiten erforderlich.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23869 Elmenhorst, Manhagen 1, Grundbuch von Elmenhorst, Blatt 85.

### 3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

- Nebengebäude:
- Garage** in massiver Bauweise mit Satteldach, Stahlblechtor (Abmessungen ca. 3,5 m x 6,0 m). Baujahr geschätzt ca. 1963. Mäßiger Unterhaltungszustand. Angrenzende Überdachung/Verschlag in einfacher Bauweise (Abmessungen ca. 2,0 m x 6,0 m). Baujahr unbekannt – aufgrund des Zustands nicht wertrelevant.
  - Carport/Schuppen o.ä.** in Holzkonstruktion mit Flachdach mit Trapezblech; dreiseitig geschlossen, angrenzend an die Garage (Abmessungen ca. 6,0 x 10,0 m). Normaler Unterhaltungszustand.
- Außenanlagen:
- Kanalanschluss
  - Zufahrt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit Betonpflaster, Zufahrt / Hoffläche an der südöstlichen Grundstücksgrenze mit Rasengittersteinen
  - ansonsten überwiegend Rasenfläche
  - eingefriedete Terrassenfläche am Carport/Schuppen mit Holzbelag
  - zwei Stahlblechcontainer (Seecontainer) im nördlichen Grundstücksbereich vorhanden
- Einfriedung:
- teilweise keine Einfriedung vorhanden, tlw. Maschendrahtzaun mit Hecken

### 3.5 Allgemeinbeurteilung

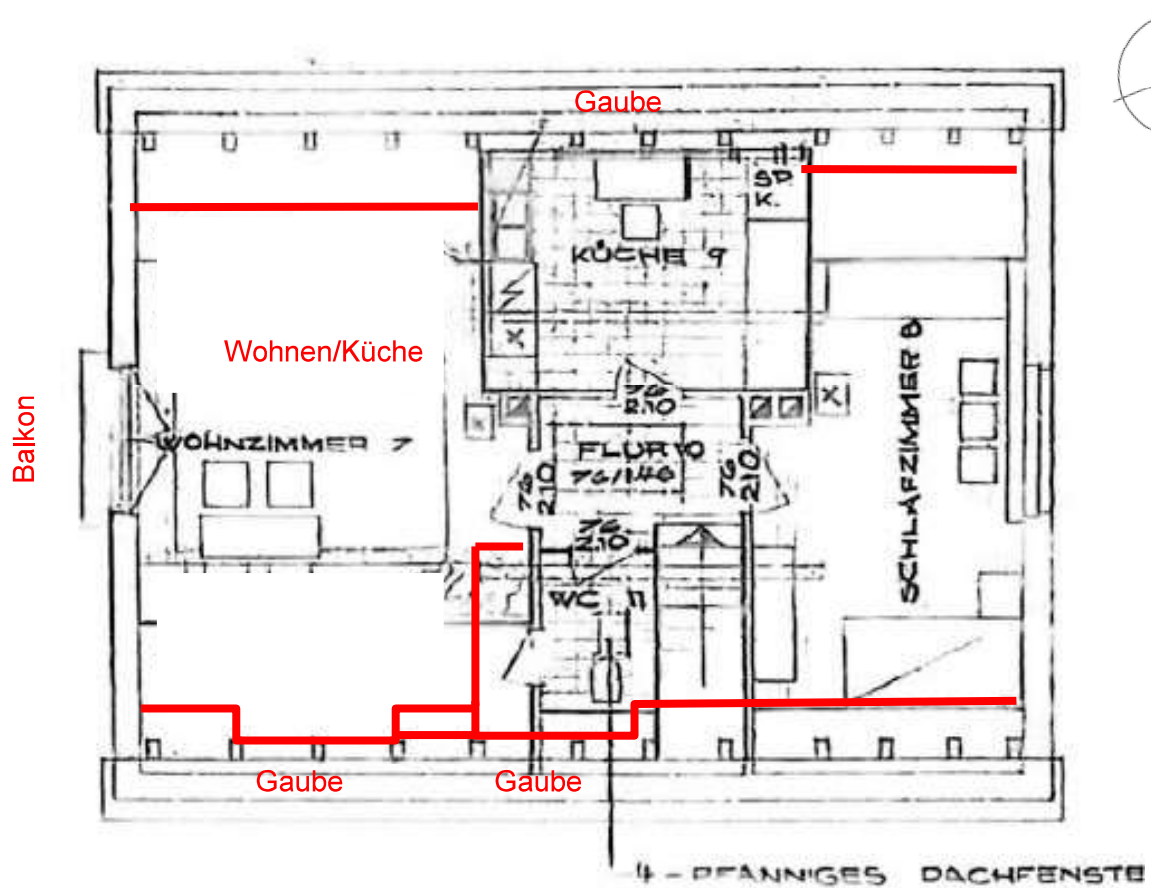
Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt aufgrund der umfangreich, tlw. in Eigenarbeit, durchgeführten Modernisierungsarbeiten in 2019 in einem ordentlichen Unterhaltungszustand mit tlw. erforderlichen Instandhaltungs-/ Fertigstellungsarbeiten.





## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23869 Elmenhorst, Manhagen 1, Grundbuch von Elmenhorst, Blatt 85.

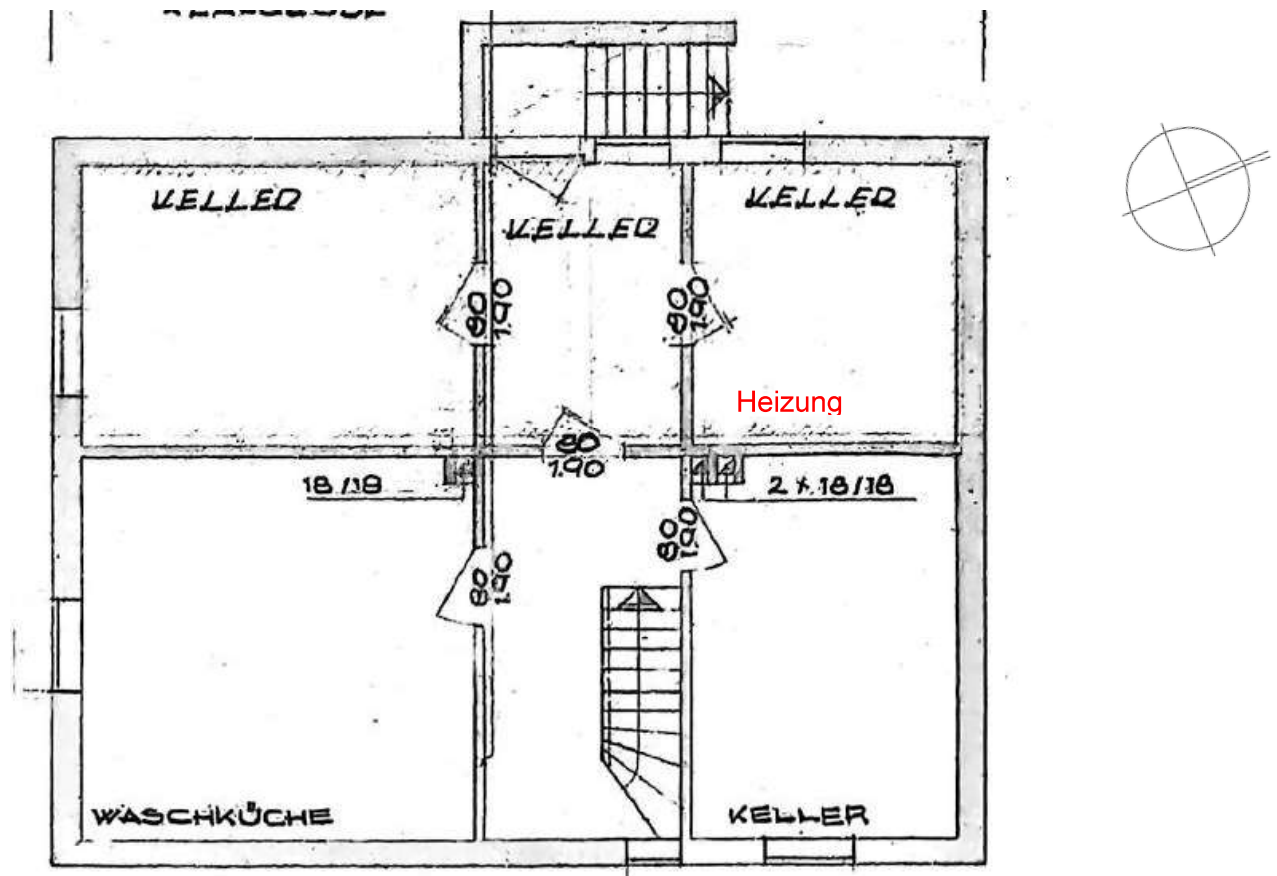


Grundriss Dachgeschoss (DG)



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23869 Elmenhorst, Manhagen 1, Grundbuch von Elmenhorst, Blatt 85.



Grundriss Kellergeschoss (KG)