



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23863 Bargfeld-Stegen, Elmenhorster Straße 45, Grundbuch von Bargfeld, Blatt 1102, BV Nr. 1

Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

- eingeschossig
- nicht unterkellert
- ausgebautes Dachgeschoss
- nicht ausgebauter Spitzboden
- Satteldach

Baujahr: ca. 1996

Modernisierungen/
Erweiterungen: In den letzten Jahren wurden am Bewertungsobjekt keine wesentlichen Modernisierungen oder Erweiterungen durchgeführt.

Wohnflächen

Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung gem. Grobmaß am Ortsbesichtigungstermin

Wohnfläche EG Hauptwohneinheit

Flur	1,50 m x	1,36 m	
	+ 1,80+3,20/2 x	2,40 m	
	- 2,90 m x	0,90 m =	5,43 m ²
WC	1,35 m x	1,60 m =	2,16 m ²
Wohnzimmer/Küche	4,00 m x	5,11 m	
	+ 2,70 m x	3,60 m	
	+ 3,60+5,11/2 x	1,47 m =	<u>36,56 m²</u>
Summe EG Hauptwohneinheit			44,15 m ²
		rd.	44 m²



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23863 Bargfeld-Stegen, Elmenhorster Straße 45, Grundbuch von Bargfeld, Blatt 1102, BV Nr. 1

Wohnfläche DG Hauptwohneinheit

Flur	1,85 m x	2,25 m	
	+ 2,48+3,35/2 x	0,90 m	
	+ 2,48 m x	2,63 m	
	- 2,48 m x	0,10 m	
	- 2,48 m x	1,0m/2 =	11,82 m ²
Zimmer	4,70 m x	6,40 m	
	- 4,70 m x	0,10 m	
	- 4,70 m x	1,0m/2	
	- 4,70 m x	0,9m/2 =	25,15 m ²
Zimmer	4,42 m x	2,63 m	
	+ 4,42+3,52/2 x	0,87 m	
	- 4,42 m x	0,10 m	
	- 4,42 m x	1,0m/2 =	12,43 m ²
Bad	3,50 m x	2,70 m	
	- 3,50 m x	0,9m/2 =	7,88 m ²
Summe DG Hauptwohneinheit			<u>57,28 m²</u>
		rd.	57 m²

Wohnfläche EG Einliegerwohnung

Flur	1,93 m x	1,92 m =	3,71 m ²
Bad	1,90 m x	1,77 m =	3,36 m ²
Küche	2,59 m x	3,96 m =	10,26 m ²
Zimmer	4,00 m x	3,84 m =	15,36 m ²
Zimmer	4,00 m x	2,57 m =	<u>10,28 m²</u>
Summe EG Einliegerwohnung			42,97 m ²
		rd.	43 m²

Wohnfläche Hauptwohneinheit EG/DG

101 m²

Wohnfläche Einliegerwohnung

43 m²

Wohnfläche gesamt

144 m²

Die Wohnfläche für das Bewertungsobjekt wurde anhand eines Grobaufmaßes am Ortsbesichtigungstermin überschlägig ermittelt. Die Grundrissaufteilung und Flächenberechnung aus der Bauakte zur Baugenehmigung vom 02.01.1996 aus der Bauakte stimmen nicht mit der Örtlichkeit überein.

Die Wohn- und Nutzflächenberechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II.BV, Wohnflächenverordnung) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23863 Bargfeld-Stegen, Elmenhorster Straße 45, Grundbuch von Bargfeld, Blatt 1102, BV Nr. 1

Allgemeine Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. In diesem Gutachten wird die Funktionalität unterstellt.

Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

Garage

Im nördlichen Teil des Bewertungsgrundstücks befindet sich eine Beton-Fertigarage, Abmessungen ca. 3,0 x 6,0 m, Bj. 1989. Die Garage wird genutzt als Werkstatt, Abstellraum und Technikraum für die Wasserversorgung des Wohnhauses.

Hinweis: Der Brunnen für die Wasserversorgung befindet sich auf dem Nachbargrundstück Flurstück 80/7 (siehe Punkt 0 des Gutachtens).

Außenanlagen:

- Kleinkläranlage als 3-Kammergrube (gem. Angabe Miteigentümer)
- Brunnen für Wasserversorgung (auf Nachbargrundstück Flurstück 80/7)
- Zuwegung / Hoffläche tlw. asphaltiert, tlw. mit Sand befestigt, tlw. Betonsteine, Rasengittersteine
- Terrasse mit Betonplatten
- Rasen-/Grünflächen
- Pflanzungen rudimentär vorhanden
- An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Stahlblech-container, Abmessungen ca. 2 x 12 m. Der Container wird als wertneutral bewertet.

Einfriedung: tlw. Hecke / Bewuchs, tlw. keine Einfriedung vorhanden

Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem noch befriedigenden, überwiegend baujahresentsprechenden Zustand mit vorhandenen Bauschäden / -mängel bzw. Instandhaltungsbedarf.



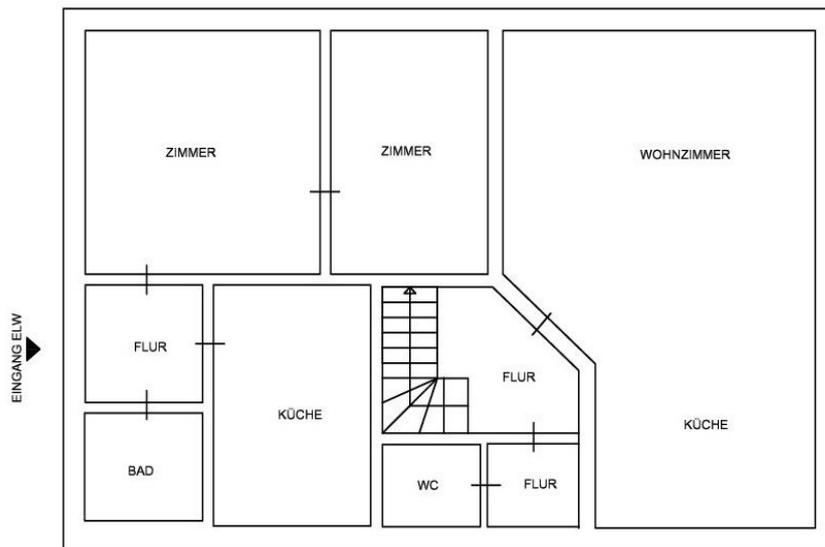
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23863 Bargfeld-Stegen, Elmenhorster Straße 45, Grundbuch von Bargfeld, Blatt 1102, BV Nr. 1

Grundrisse, Ansichten, Schnitt (ohne Maßstab)

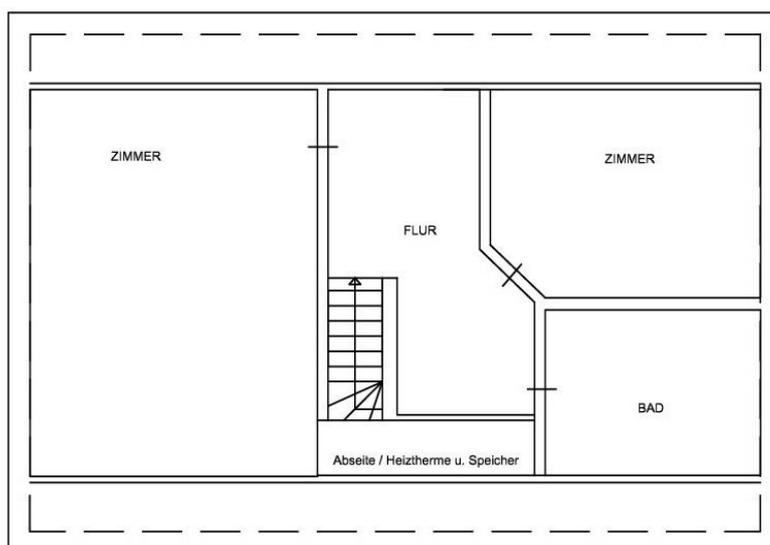
Die Grundrisszeichnungen EG u. DG (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) geben die Aufteilung in der Örtlichkeit zum Wertermittlungsstichtag schematisch wieder – es besteht kein Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit.

Die Planunterlagen (Einfamilienhaus) aus der Bauakte als Anlage zur Baugenehmigung vom 02.01.1996 entsprechen nicht dem Zustand in der Örtlichkeit zum Wertermittlungsstichtag. Die Planunterlagen sind nur informativ als Anlage beigefügt.



Grundrisszeichnung Erdgeschoss

EINGANG HAUPTWOHNEINHEIT



Grundrisszeichnung Dachgeschoss

Grundrisszeichnungen EG u. DG in der Örtlichkeit zum Wertermittlungsstichtag