4.1. Beschreibung des Grundstücks

Der Zuschnitt des Flurstücks und die Lage des Gebäudes ergeben sich aus der diesem Gutachten beigefügten Flurkarte.

Das hier zu bewertende **Flurstück 56/7** hat eine **Größe** von **1.309 m²**.

Das Flurstück ist in etwa rechteckig geschnitten. Die Ausrichtung des Flurstückes ist in etwa von Westsüdwest (Richtung Straße) nach Ostnordost. Die Breite des Flurstücks beträgt ca. 24 m, die mittlere Tiefe ca. 54 m. Das Flurstück befindet sich in 1. Reihe zur Straße hin, vor dem Flurstück 56/8 und dem anschließenden Flurstück 56/9. Die Flurstücke 56/8 und 56/9 werden über das Flurstück 56/7 erschlossen. Das Flurstück 56/7 ist mit einem Doppelhaus bebaut.

4.2. Beschreibung des Gebäudes

Das Grundstück ist bebaut mit einem eingeschossigen, unterkellerten **Doppelhaus** mit ausgebautem Dachgeschoß.

Baujahr: ca. 1995



Ansicht Eingangsseite, Südseite



rückwärtige Ansicht, Nordseite

Mathias Vieth

Carports:

Zwei einfache, hölzerne Carports nebeneinander, rechts mit kleinem hölzernen Schuppenanbau, Boden in Verbundpflasterung



Carports

Nach der Flurkarte haben die Carports ca. die äußeren Abmessungen 5 m * 3 m (links) + 7 m * 3 m (rechts), gesamt ca. 36 m².

4.3. Außenanlagen

Elektrisches Metalltor mit gemauerten Seitenpfeilern und Eingangstür als Abgrenzung zur Straße, Auffahrt und Durchfahrt zum rückwärtigen Flurstück sowie Zuwegungen zu den Hauseingängen in Verbundpflasterung, teilweise Metallzäune sowie Hecken und Büsche als Abgrenzung/Sichtschutz zu den Nachbargrundstücken, Bepflanzung mit Büschen auch zwischen den Doppelhaushälften, in den seitlichen Bereichen vorwiegend Rasenfläche, sonst seitlich und im rückwärtigen Bereich teilweise Büsche, Sträucher und Bäume.

Über die in Verbundpflaster ausgebildete Zuwegung erreicht man die rückwärtigen Flurstücke 56/8 sowie 56/9.

5. Beurteilung

Das Haus ist in seiner Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche je Doppelhaushälfte von insgesamt ca. 143,18 m² (Doppelhaus insgesamt ca. 286,36 m²) handelt es sich um relativ große Doppelhaushälften dieser Baualtersklasse. Im Erdgeschoß ist jeweils die Küche (ca. 10,37 m²) ausreichend groß. Der Wohnraum in Verbindung zu dem offenen Eßbereich (ca. 48,36 m²) ist sehr großzügig gehalten, das WC (ca. 2,12 m²) ist relativ klein. Im Dachgeschoß sind die beiden Kinderzimmer (ca. 19,16 m² + 18,20 m²) als gut ausreichend groß anzusehen. Das Badezimmer (ca. 9,51 m²) und das Elternschlafzimmer (ca. 13,78 m²) haben eine ausreichende Größe.

Im Kellergeschoß sind genügend Abstellflächen vorhanden.

5.2. Grundrißgestaltung

Das Doppelhaus ist als zweckmäßig geschnitten zu beurteilen. Die Doppelhaushälften sind jeweils gespiegelt. Über den Eingang betritt man den offenen Windfang mit dem anschließend offen gehaltenen Flurbereich sowie dem offen gehaltenen Wohnraum mit dem Eßbereich. Im Bereich des Windfangs erreicht man das WC, im Bereich der anschließenden Diele kann die Küche betreten werden. Von der Diele sind die Treppen zu den jeweils anderen Geschossen erreichbar. Die angesetzte Terrasse ist vom Wohnraum aus zu betreten. Gefangene Räume sind nicht vorhanden. Im Dachgeschoß gehen alle

Räume vom zentralen Flur ab. Hinter dem Bad befindet sich ein kleiner Abstellraum. Der Zugang zum Spitzbodenbereich befindet sich ebenfalls im Flurbereich.

Der Anteil der Verkehrsfläche an der Wohnfläche ist insgesamt als durchschnittlich zu bezeichnen.

5.3. Belichtung

Die Belichtung der Räume ist von Zahl und Größe der Fenster her ausreichend, im Wohnzimmer sind zusätzlich zu den Fenstern Terrassentüren vorhanden. Innenliegende Wohnräume sind nicht vorhanden. Im Dachgeschoß weisen die beiden Kinderzimmer und das Bad Dachgauben mit Fenstern auf. Ein Kinderzimmer hat zusätzlich ein Fenster im Giebelbereich, das Elternschlafzimmer weist ebenfalls ein Fenster im Giebelbereich auf.

5.4. Ausstattung

Die Ausstattung entspricht einem guten Standard des Baujahres. Die Ausstattung der Bäder, die Fußböden und die Räume insgesamt entsprechen einem leicht höherwertigen Geschmack der 1990er Jahre. Die Küche erscheint noch funktionsfähig, entspricht jedoch auch dem Geschmack der 1990er Jahre. Das Wohnhaus ist größtenteils ordnungsgemäß instandgehalten, Modernisierungen wurden seit der Erbauung offensichtlich nicht durchgeführt.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

- In der Waschküche im Kellergeschoß sind Feuchtigkeitsschäden an den Wänden ersichtlich. Ob diese auf eine falsche bauliche Ausführung oder von falschem Lüftungsverhalten herrühren, konnte ich bei der Besichtigung nicht feststellen.

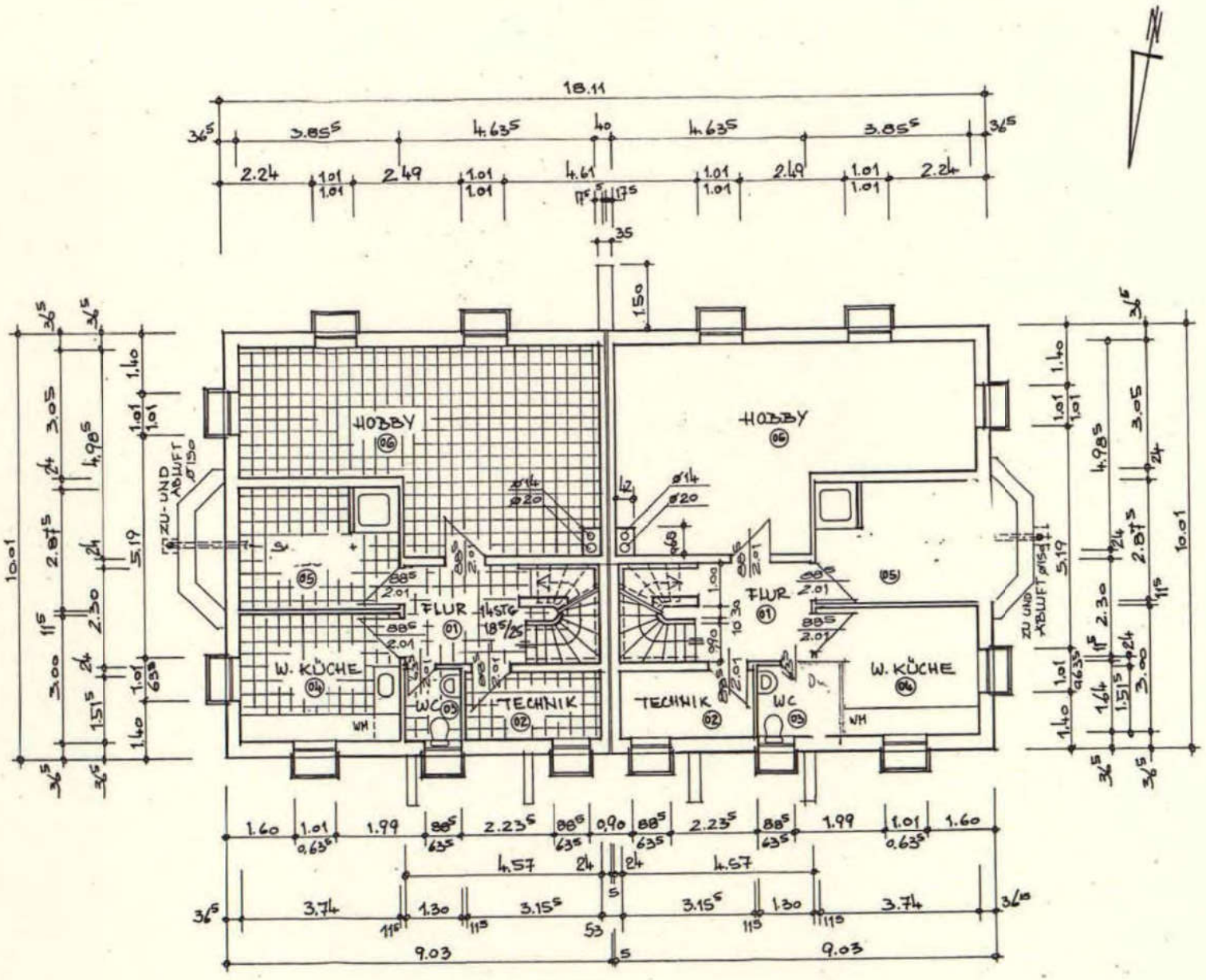
- In der Waschküche befindet sich ein Loch mit abgeplatzter Fliese im Fußbodenbereich.

- An der Außenwand ist eine kleine Putzabplatzung im Sockelbereich vorhanden.

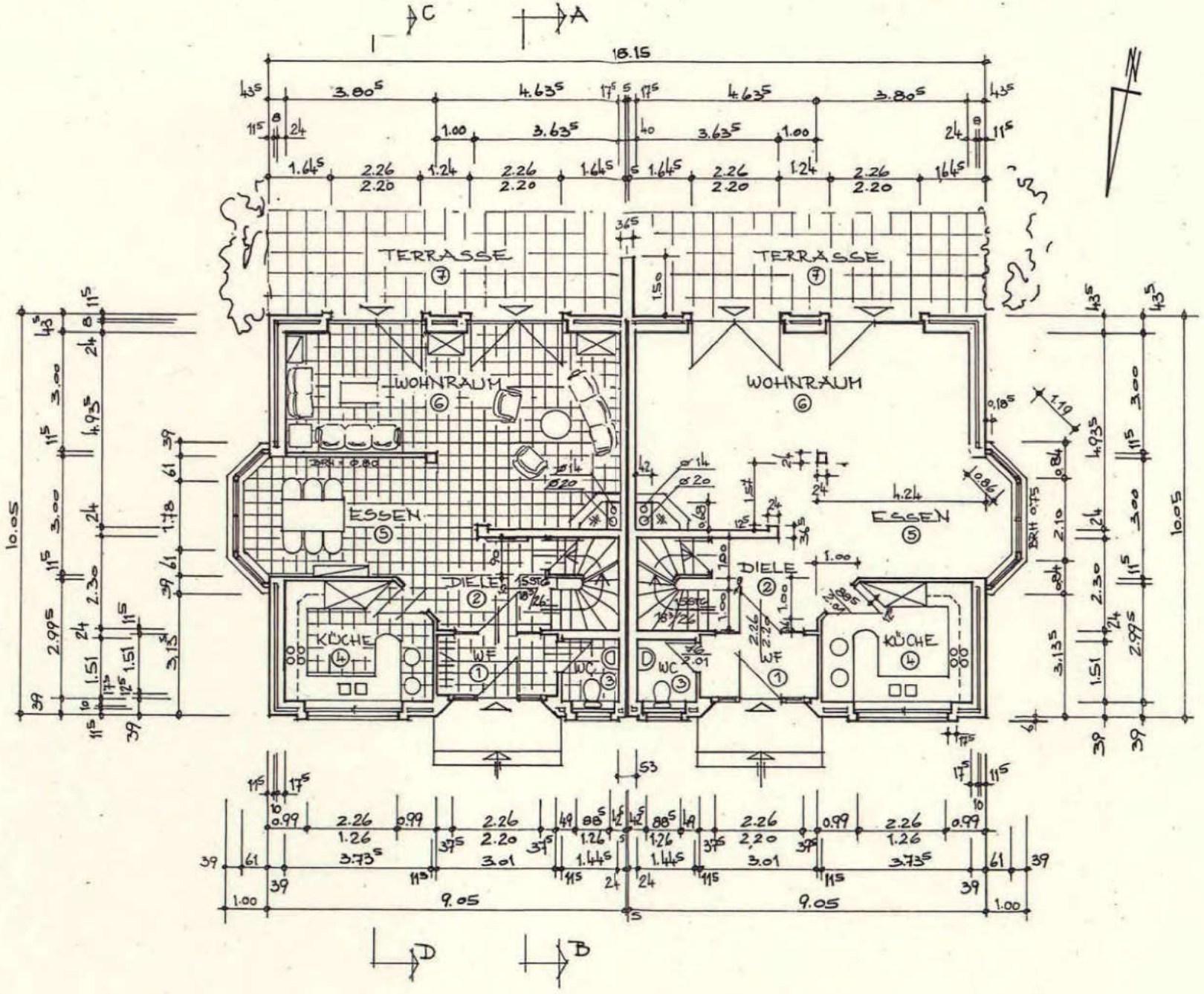
- Der Fußboden im Kinderzimmer 1 ist stark abgenutzt und sollte überarbeitet werden.

Nach dem ersten Eindruck können die Schäden im Wesentlichen im Rahmen der normalen und üblichen Instandhaltung behoben werden. Der Feuchtigkeitsschaden in der Waschküche sollte von einem Fachmann in Augenschein genommen werden.

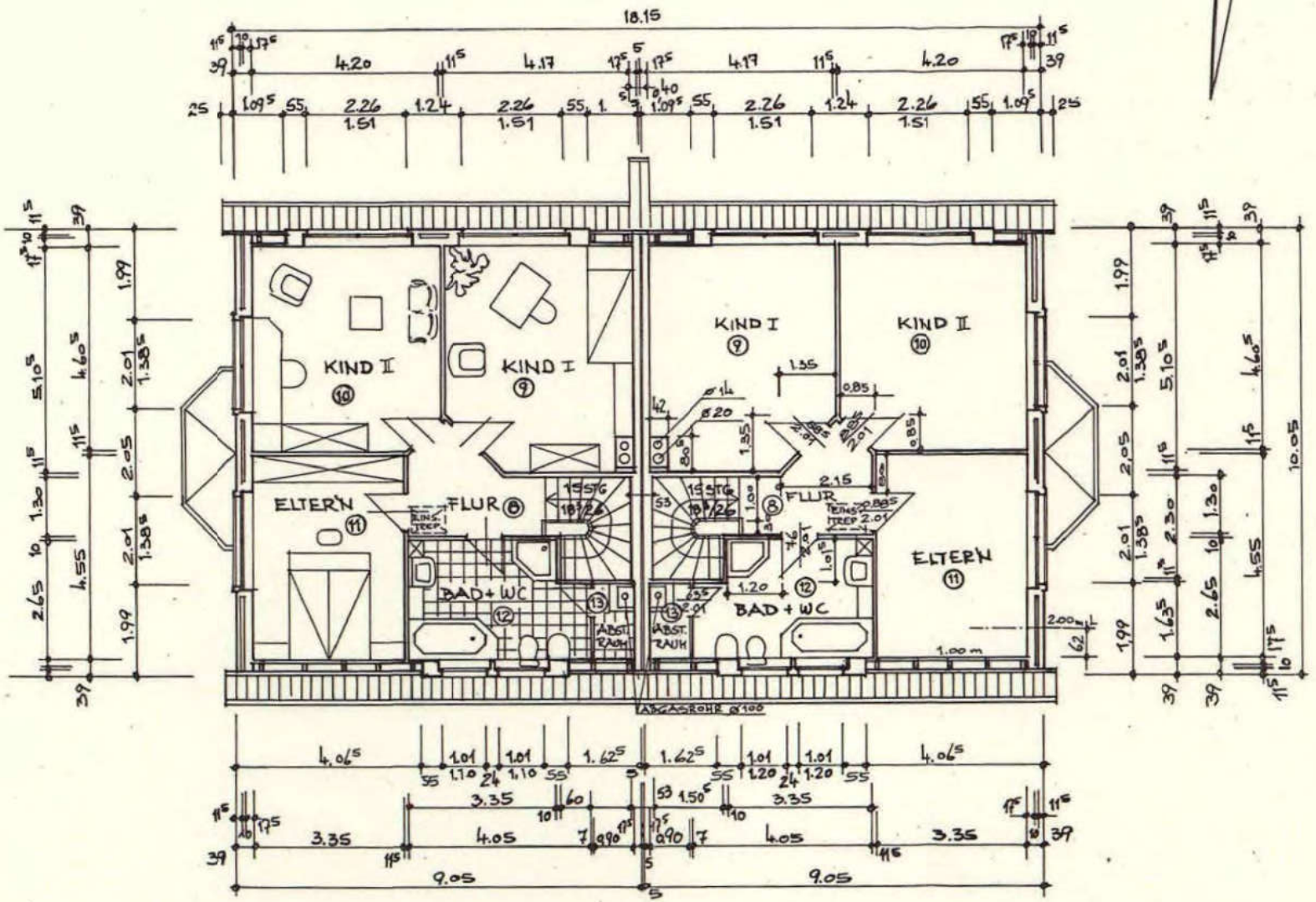
Ob sich weitere Schäden oder Mängel in und an der linken Doppelhaushälfte befinden, sind nicht bekannt. Dieser Bereich war für mich zum Besichtigungszeitpunkt nicht zugänglich.



KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

BAUVORHABEN:

NEUBAU EINES DOPPELWOHNH
IN 22962 LÜTJENSEE; DOVENK/
FLUR: 11 , FLURSTÜCK:

BAUHERR:

GEZ.: 05. 01. 1995 | M. = 1 : 100

BAUHERR : | **PLANUNG:**

LÜTJENSEE; DEN 30. 01. 95