

## Kurzbeschreibung NZS 35 K 24/25– Gutachten W2-337/2025



### Objekt:

Gemeinde Stuhr, Gemarkung Groß Mackenstedt

### Grundstücksbeschreibung:

Lage: Ortsteil Groß Mackenstedt  
Grundstücksfläche: Grundstücksfläche: 16.642 m<sup>2</sup>, anteilig: rd. 211 m<sup>2</sup>

## Gebäudebeschreibung:

<u>Gebäudeart und Gebäudetyp:</u>	Reihenendhaus
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr:</u>	um 1980
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte für den „Neubau eines SEGEHA-Hauses Stadthaus Typ 930 D“ vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: EG: rund 71 m <sup>2</sup> DG: rund 71 m <sup>2</sup> insgesamt rund 142 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	EG: rund 51 m <sup>2</sup> DG: rund 45 m <sup>2</sup> insgesamt rund 96 m <sup>2</sup> (nach Bauakten, abzüglich Treppen)
Nutzfläche:	rund 14 m <sup>2</sup> (wohnlich ausgebauter Dachboden)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
im Erdgeschoss (EG):	1 Zimmer, Küche, WC, Flur, Abstellraum
im Dachgeschoss (DG):	3 Zimmer, Bad, Flur
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale, Giebelwand im Dachgeschoss Holzrahmenbau mit Faserzementplattenverkleidung in Schieferoptik Hochlochziegel, Kalksandstein
Dach:	Satteldach, Eindeckung mit Betondachsteinen, Schornstein mit Schieferplattenverkleidung Unterdach mit Hartfaserplatten, für das Baujahr typisch gedämmt, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Holzrahmentür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung
Fenster:	Holzrahmen, Zweifachverglasung, Baujahr 1980, keine Außenrollläden, Dachflächenfenster mit Sonnenschutz (erneuert), teilweise trapezförmige Fenster im DG
Innenwände:	massiv, Leichtbauwände, Putz/Tapeten, Sichtmauerwerk, Rauputz, Holzpaneele, Fliesenspiegel in der Küche, Sanitärräume: tlw. halb hoch, tlw. raumhoch gefliest
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen, eine Rundbogenzarge, schadhaft
Geschossdecken:	EG: Holzbalkendecke, unterseitig tlw. vertäfelt DG: Holzbalkendecke, unterseitig tlw. vertäfelt
Geschosstreppen:	Geschosse: offene Holzterrasse mit Holzstufen bis Dachboden, Teppichbelag Spitzboden: Deckenluke mit Einschubterrasse
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Holzfußböden Kunststoffbelag, Teppichboden, Parkett, Laminat, Bodenfliesen

Sanitäreinrichtungen:	Gäste-WC im EG mit Handwaschbecken, erneuert, ca. um 2000 Bad im DG: Dusche, Wanne, Waschbecken, WC-Becken, erneuert, ca. 1990er Jahre
Heizung:	Gasbrennwertgerät, Baujahr ca. 2020 Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung
Einbaumöbel:	Einbauküche (nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	Dachboden wohnlich ausgebaut
Bes. Betriebseinrichtungen:	Erdtank (gereinigter Zustand wird vorausgesetzt), Kaminofenanschluss (Ofen nicht mitbewertet)

**Bezüglich des Zustandes sowie vorhandener Mängel und Schäden wird auf das Gutachten verwiesen.**

**Verkehrswert insgesamt: 220.000 €**