

Kurzbeschreibung NZS 35 K 2/25 – Gutachten W2-110/2025



Objekt:

Gemeinde Weyhe, Gemarkung Sudweyhe

Grundstücksbeschreibung:

Lage: Sudweyhe

Grundstücksfläche: insgesamt 1.425 m²

Gebäudebeschreibung:

Gebäudeart und Gebäudetyp: Wohn- und Geschäftshaus

Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung: tlw. unterkellert
Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
Baujahr: um 1924, Nutzungsänderung des EG 1990
Größe: Bruttogrundfläche: insgesamt rund 357 m²
Wohnfläche: rund 90 m²
Nutzfläche: rund 13 m² (KG)
Rund 132 m² (EG)

Bauausführung und Ausstattung:

Außenwände: Mauerwerk mit WDVS-System (Dämmung ca. 6 cm), Putz und Anstrich

Dach: Krüppelwalmdach mit Tonziegeln und Verstrich, tlw. mit Dämmung
Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Außentüren: Haupteingang zur Praxis: Holzrahmentür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 1990)
Nebeneingang zur DG-Wohnung: Holzrahmentür, Lichtausschnitt mit Einfachverglasung

Fenster: überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung (Baujahr im EG ca. 1990, im DG tlw. auch 2003), Dachflächenfenster aus Kunststoff bzw. Holz (Baujahr ca. 2003), im EG mit Oberlicht, keine Außenrollläden

Innenwände: größtenteils massiv, überwiegend mit Putz/Tapeten, im DG tlw. auch Holzvertäfelung
Sanitärräume: halbhoch bzw. türhoch gefliest

Innentüren: Holztüren in Holzzargen

Geschossdecken: KG: Kappengewölbedecke
EG: Holzbalkendecke mit Einschub, unterseitig mit Rohrgewebeputz und Tapeten
DG: tlw. Holzbalkendecke mit zwischenliegender Dämmung (oberseitig Bretterbelag), unterseitig überwiegend mit Putz/Tapeten, tlw. auch Holzvertäfelung

Geschosstreppen: KG: offene Holztreppe mit Holzstufen
Geschosse: geschlossene Holztreppe mit Teppichbelag
Spitzboden: Deckenluke mit Einschubtreppe (nicht gedämmt)

Fußboden, Fußbodenbelag: schwimmenden Estrich mit Parkett, PVC-Beläge, Fliesen, Linoleum und Holzböden

Sanitäreinrichtungen: Kunden- und Personal WC im EG jeweils WC- und Handwaschbecken (tlw. erneuert), in den

	Behandlungszimmer Fliesenspiegel mit Handwaschbecken Bad im DG: Dusche, WC, Waschtisch und Bidet
Heizung:	Gasbrennwerttherme, Baujahr ca. 2013 Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer überwiegend Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Technische Ausstattung:	einfache Ausstattung
Einbaumöbel:	Einbauschränke, Einbauküche (nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	Erker
Bes. Betriebseinrichtungen:	./.

Bezüglich des Bauzustandes sowie Mängel und Schäden wird auf das Gutachten verwiesen.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	Wege mit Beton- und Waschbetonplatten, Stellplätze mit Natursteinpflaster und Klinkersteinen
Einfriedung:	tlw. mit Hecken und Büschen
Gartenanlage:	Garten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	einfacher Schuppen in Holzbauweise und Eindeckung mit Faserzementplatten als Abstellraum für Gartengeräte etc.
Zustand der Außenanlagen:	normal

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

Verkehrswert insgesamt: 345.000 €