

Detaillierte Beschreibung

Es handelt sich um einen älteren Bauernhof, Ersterbauung 1951, mit Wohnhaus, Stallungen, Scheune, Remise und Garage mit einem kleinen Baugelände.

Die Immobilie besitzt eine komplette Wohneinheit, mit kurzen Geh- und Zufahrtswegen, sowie ein kleines Baugelände.

Das Wohnhaus hat eine bebaute Fläche von ca. 72m², mit Keller, Erd- und Obergeschoss sowie einem Speicher.

Keller : ein Heizungskeller und zwei normale Keller.

Erdgeschoss : Eingangsdiele mit Treppenhaus, Küche, Wohn- und

Esszimmer. Kleiner Anbau, ca. 35m², mit

Abstellraum, Bad, Gäste-WC und Waschküche.

Obergeschoss : Diele und drei Schlafzimmere

Speicher : dient nur als Ablage

Anbauten : Stallungen mit Scheune und Heuboden, Remise und Garage auf einer Fläche von ca. 370m².

Die Geh- und Zufahrtswege sind teilweise in Asphalt oder in Beton, vorne kleine Rasenfläche, auf der Seite kleines Baugelände

Lage : Die Immobilie liegt nahe zum Zentrum der Ortschaft Hünningen, an der Ecke der großen Nationalstraße N670 „Maas-Rhein-Straße" in Richtung Autobahnanschluss

St. Vith — Nord und dem kleinen Gemeindeweg „Großenborn".

Die Ortschaft Hünningen liegt im Norden der Gemeinde St. Vith, die Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe.

Rechtliche Gegebenheiten : Laut Sektorenplan liegt die Immobilie komplett im Wohngebiet mit ländlichem Charakter.

Bauliche Anlagen : Die Ersterbauung des Gebäudes stammt aus dem Jahre 1951, danach wurden noch mehrere An- und Umbauten vorgenommen.

Die Bauweise ist teilweise gut, teilweise mit unfachmänniger Ausführung, aber entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen, sei es in Punkto Bausubstanz oder auch Isolierung. Der Rohbau besteht aus Block- und Bruchsteinen ohne Isolierung, teilweise mit Putz und Anstrich, teilweise mit Eternitbekleidung. Ein Zwei-Schrägedach mit Eterniteindeckung ohne Isolierung, Holzfenster mit einfacher Verglasung. Ölzentralheizung im ganzen Gebäude, sowie komplette Strom- und Sanitäreanlagen. Das Gebäude ist nicht an die öffentliche Abwasserkanalisation angeschlossen.

Das Gebäude befindet sich in einem normalen Unterhaltungszustand.

Es fallen in nächster Zeit größere Renovierungs- und Unterhaltsarbeiten an die mit größeren Kosten verbunden sind.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet worden ist. Kleinere Schäden bzw. Unterhaltungsrückstände werden im Übrigen beim Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. der Alterswertminderung berücksichtigt.

Auf der Grundlage von Messungen wurde die Bruttogrundfläche auf ca. 160m² geschätzt.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde nicht untersucht. Diesbezügliche

Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.