



- 
- 1. Allgemein**
- Die Eigentümerin  
Katholische Kirchenstiftung Lohnsfeld  
c/o Pfarrei Heilig Kreuz  
Kirchstr. 24  
67722 Winnweiler
- Immobilie Ein-Zweifamilienwohnhaus (Ehemaliges Pfarrhaus mit Pfarrbüro, Pfarrsaal und Wohnung), Garage.
- In 67727 Lohnsfeld, Otterberger Straße 17
- Grundbuch Blatt 387 Potzbach, Amtsgericht Rockenhausen
- Bestandsverz. Lfd. Nr. 36 Gemarkung Lohnsfeld, Flurstück 2791 Größe 723 m<sup>2</sup>  
Gebäude- und Freifläche, Otterberger Straße 17
- Grundbuch Abtlg. II Keine Eintragungen - Lastenfrei
- Katasterdaten Wie Bestandsverzeichnis.
- 2. Lage**
- Lage Makro Lohnsfeld, Verbandsgemeinde Winnweiler, Donnersbergkreis
- 3. Grundstück, Tatsächliche Eigenschaften**
- Grundstück Grundstück mit 723 m<sup>2</sup>
- Topografie Leicht nach Nordwesten fallend.
- Bebauung Freistehendes Ein-Zweifamilienhaus, Garage.
- Erschließung Das Grundstück liegt an der Otterberger Straße, Kreisstraße K1, und ist durch diese erschlossen.
- 4. Grundstücksrechtliche Gegebenheiten**
- Denkmalschutz Denkmalschutz besteht nicht.

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Objekt (Art und Maß)	Grundstück, bebaut mit
Art	Wohngebäude und Garage
Maß	Wohngebäude: Unterkellert, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss;  Garage: Freistehend Verbindung zum Wohnhaus mit Gartenmauer.

BGF (Bruttogrundfläche)	BGF	
	Keller	137,55 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	137,55 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss	137,55 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss nicht ausgebaut	137,55 m <sup>2</sup>
BGF Wohnhaus		550,20 m <sup>2</sup>

BGF Nebengebäude Garage	24 m <sup>2</sup>
-------------------------	-------------------

BGF sind die Flächen aller nutzbaren Geschosse eines Gebäudes, inkl. Keller, geschossweise ermittelt nach Außenmaßen.

Wohnfläche	Wohnfläche nach Planmaßen (Rohbau), 2% Abzug für Wandputz, Obergeschoss Fläche im Wesentlichen wie Erdgeschoss.
------------	---

Wohnfläche Erdgeschoss		
Wohn-/Esszimmer		40,37 m <sup>2</sup>
Haushälterin		15,64 m <sup>2</sup>
Büro		13,33 m <sup>2</sup>
Küche		9,76 m <sup>2</sup>
Diele		11,79 m <sup>2</sup>
Gard./WC/Speisek.		7,73 m <sup>2</sup>
Balkon	25%	1,58 m <sup>2</sup>
Summe		100,20 m <sup>2</sup>
Abzg. Putz/Bekleidung	-2%	-2,00 m <sup>2</sup>
Summe Erdgeschoss		98,20 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Erdgeschoss gerundet		98,00 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Obergeschoss	
wie EG zzgl. Eingangsbereich	101,76 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Obergeschoss gerundet	102,00 m <sup>2</sup>

Wohnfläche in Summe	rund	200,00 m <sup>2</sup>
---------------------	------	-----------------------

## 6. Beschreibung der baulichen Anlagen

<u>Wohnhaus</u>	Baujahr 1967
Bauweise	freistehend
Konstruktion	Massivbauweise Mauerwerk, Stahlbetondecken.  Zimmermannsmäßiger Dachstuhl.
Dach	Satteldach, Eindeckung Ziegel – Zwischensparrendämmung.
Fassade	Putzfassade.
Balkon	Obergeschoss, Loggia vor dem Wohnraum nach Südwesten und Balkon nach Südosten orientiert; massive Betonplatten, Fliesenbelag, Stahlgeländer, Loggia mit Faserzementverkleidung (anzunehmend asbesthaltig).  Gartenterrasse zum Erdgeschoss, durch darüberliegenden Balkon teilüberdacht, Fliesenbelag, Holzgeländer.
Fenster	Obergeschoss und Dachspeicher: Kunststoff-Rahmenfenster, doppelt verglast, nach Stempel im Glaszwischenraum 2004.  Erdgeschoss Holzfenster doppeltverglast – anzunehmend aus dem Baujahr.  Rollläden mit Gurtzug.
Hauseingangstür	Alurahmen-Türelement, mit Seitenteil und Oberlicht, Einscheiben-Strukturverglasung, anzunehmend aus dem Baujahr.
Treppe	Massive Treppenläufe, in das Obergeschoss nachträglich zur Trennung von Erd- und Obergeschoss mit Trennwand eingehaust, Wohnungsabschlusstür zum Obergeschoss vor der Treppe als Alurahmentür mit Oberlicht.  Treppenbeläge Werkstein.
Innenwände	Massivwände und u. U. Ständerwände.
Innenausbau Erdgeschoss	Fußböden Eingangsbereich, und Flur Werksteinplatten, Pfarrbüro PVC-Fliesen, Küche Mosaikfliesen, Wohn-Essraum (Pfarrsaal) mit Massivholz-Stäbchenparkett.  Wände, Decken Raufaser, Anstrich oder glw.  Innentüren als übliche Zimmertüren, furniert, Holzumfassungszargen, übliche Beschläge.

## 6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Innenausbau Erdgeschoss Forts.

Sanitärräume: Garderobe und Speisekammer umgebaut zu Duschbad, Werksteinboden teilw. überfließt, nachträglich installierte Dusche mit integrierter elektrischer Warmwasserbereitung. Handwaschbecken (nur Kaltwasseranschluss), WC wandhängend mit Einbauspülkasten.

WC Anlage zum Pfarrbüro, Standard wie vor, Mosaikbodenfliesen.

Bad und WC Wände gefliest in Teilflächen, sonst Putz und Anstrich.

Allgemein – Innenausbau noch stark von der letzten Funktion als Pfarrbüro und Pfarrsaal geprägt, Badumbau ist zur Vorbereitung der Aufnahme einer Wohnnutzung erfolgt.

Innenausbau Obergeschoss Fußböden Wohnraum mit Massivholz-Stäbchenparkett, sonst ehemalige Bodenbeläge vom Mieter überbelegt, Vinylfliesen, Laminat.

Wände, Decken Raufaser, Anstrich oder glw.

Innentüren als übliche Zimmertüren, furniert, Holzumfassungszargen, übliche Beschläge.

Sanitärräume: Bad modernisiert (geschätzt um 2000) Ausgestattet mit Waschtisch, Einbauwanne, Duschtasse mit Abtrennung, Einhebelmischbatterien, Warm- und Kaltwasseranschlüsse; Stand-WC mit Aufwand-Spülkasten,.

Mosaikbodenfliesen aus dem Baujahr, Wandfliesen neueren Datums.

Tages-WC mit Handwaschbecken, WC, Ausstattungsstandard wie vor.

Allgemein – Innenausbau angemessen guter Mietwohnungsstandard.

Nutzräume Dachspeicher Von der Wohnung im Obergeschoss über Bodeneinschubleiter zugänglich – Wohnraumfenster, rudimentär ausgebaut zu einem Hobbyraum.

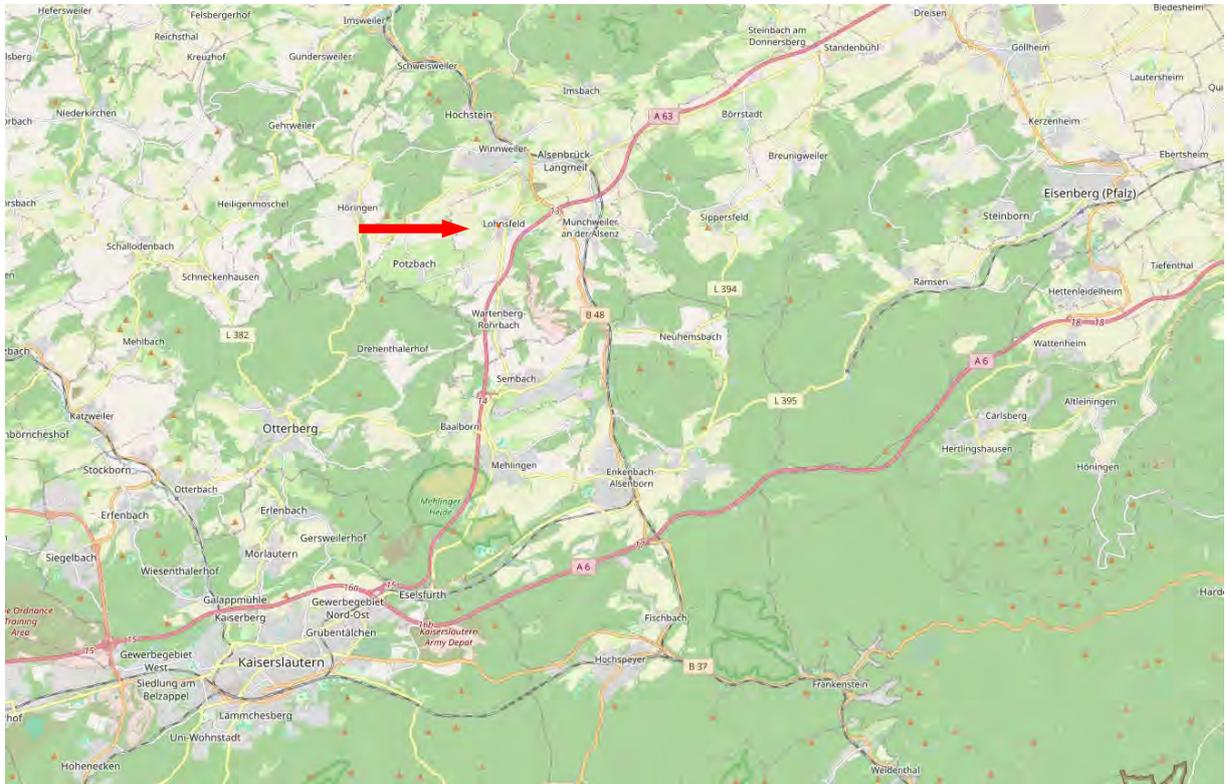
Nutzräume Keller Aus dem Erdgeschoss zugänglich, ein Raum wohnflächenähnlich ausgebaut, (Jugendraum alt. Hobbyraum), aufgrund der Topografie über Terrain liegende Fenster, isolierverglast, der Raum ist beheizt.

Sonst Technik und Lagerräume in einer der einfachen Nutzung angemessenen Ausstattung, Stahlkellerfenster.

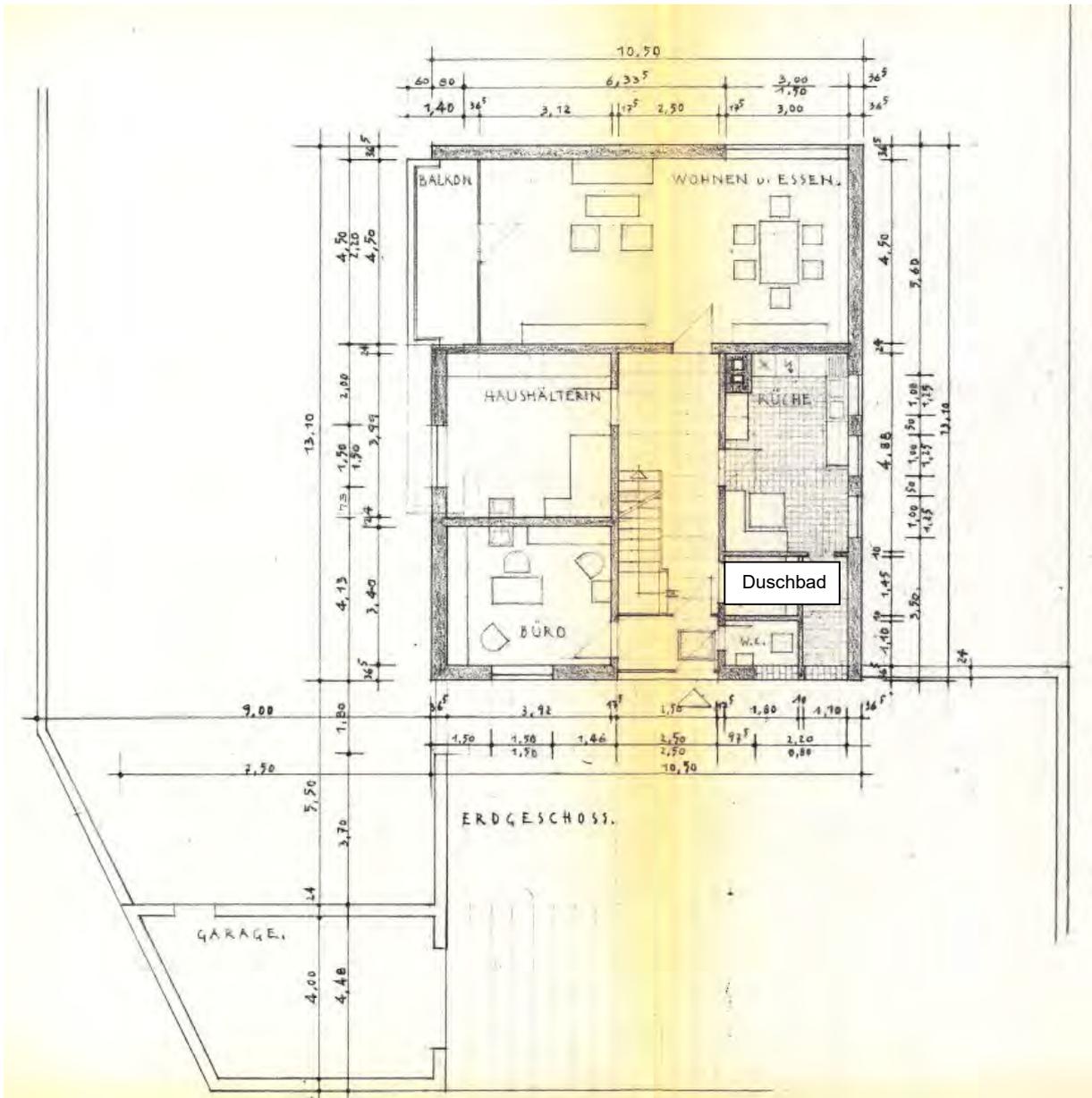
## 6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Heizung, WW-Bereitung	<p>Zentral, Gas-Brennwerttherme, Anlage neueren Datums (geschätzt um 2010), Warmwasserbereiter zentral, zur Versorgung der Wohnung im Obergeschoss.</p> <p>Beheizung der Räume über Radiatoren und Flachheizkörper.</p>
Elektro	<p>Zählerschrank aus 1997 – Annahme Jahr der Revisionierung / Erweiterung der Elt-Installationen.</p> <p>Unterverteilungen mit Kippsicherungen, FI-Schutzschalter.</p>
Energetische Eigenschaft	<p>Ein Energieausweis wird zum Verkauf zur Verfügung gestellt. Energetische Eigenschaften ggü. dem Baujahr verbessert in Fenster Obergeschoss, Dachdämmung und Heizungsanlage.</p>
Grundriss	<p>Obergeschoss üblicher Wohnungsgrundriss ohne funktionale Mängel Erdgeschoss - Umnutzung zu einer Wohnung mit entsprechendem Aufwand, der auch grundrissliche Änderungen beinhaltet, ist möglich.</p> <p>Alternativ und marktkonform ist die Zusammenlegung der Einheiten zu einem Einfamilienhaus evtl. in Verbindung mit Mehrgenerationenwohnen als „unechtes“ Zweifamilienhaus, da die Einheiten nicht strikt baulich getrennt sind oder in Verbindung mit Home Office.</p>
Modernisierungsgrad	<p>Obergeschoss Sanitäre Anlagen geschätzt um 2000 Fenster 2004</p> <p>Erdgeschoss Badumbau geschätzt um 2020 Allgemein Elektro Annahme 1997 Heizung Annahme um 2010 Dachdämmung nach dem Baujahr erfolgt</p>
Nebengebäude	<p>Pkw-Garage</p> <p>Massive Bauweise Flachgeneigtes Dach, Eindeckung/Abdichtung nicht einsehbar, Annahme Faserzementplatten – (wahrscheinlich asbesthaltig) ; Stahlschwingtor.</p>
Außenanlage	<p>Hohe, massive Mauer zwischen Garage und Wohnhaus, sonst Maschendrahtzaun zur Grundstückseinfriedung, Hauszuweg über zweiflügeliges Stahltor. Vorfläche vor Garage und Hauszuweg befestigt, Verbundpflaster und Plattenweg. Freiflächen extensiv gärtnerisch genutzt.</p>

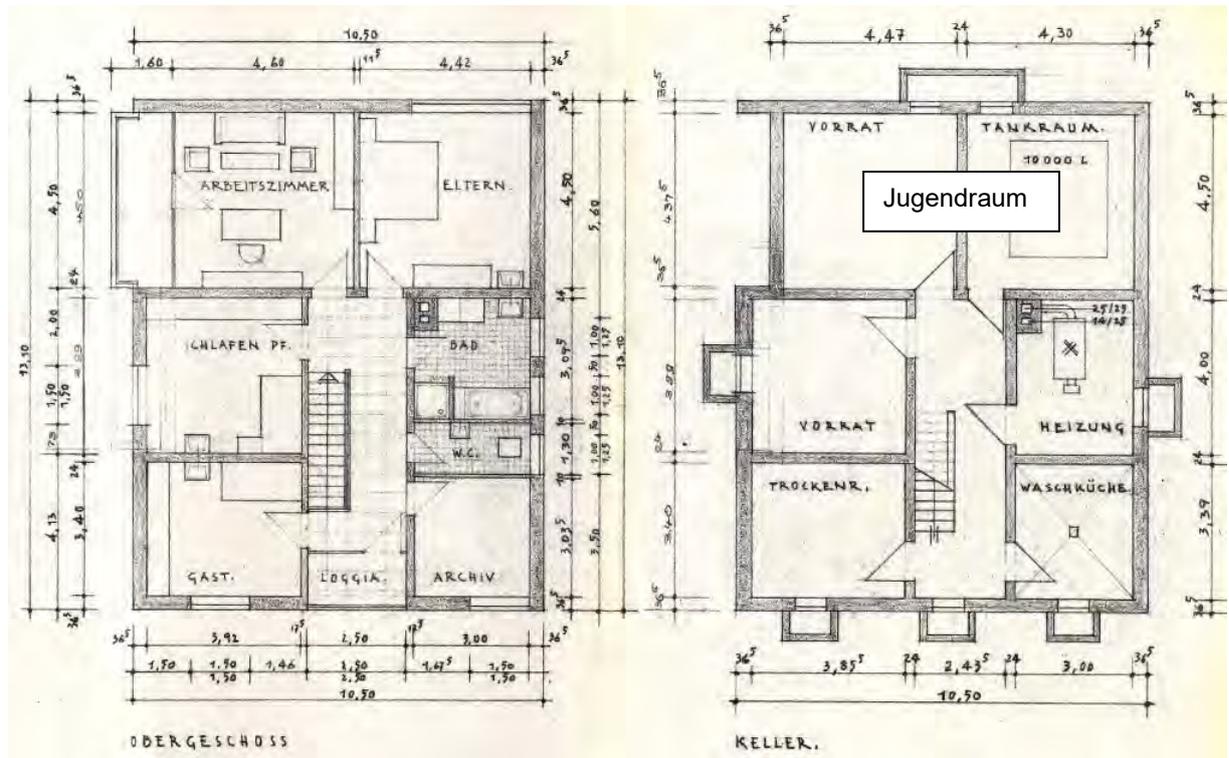
### Lage überregional, Liegenschaftskarte



Grundriss Erdgeschoss Raumaufteilung und Nutzung teilweise geringfügig abweichend



Grundriss Obergeschoss, Keller Raumaufteilung und Nutzung teilweise geringfügig abweichend



Schnitt

