



Blick in südöstliche Richtung auf das Bungalowhaus Richard-Wagner-Straße 14 in Cottbus.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um das in **Cottbus** gelegene Grundstück **Richard-Wagner-Straße 14**. Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude als Einfamilienhaus in offener Bebauung sowie mit Nebengebäuden bebaut.

Das Grundstück konnte beim Besichtigungstermin betreten, aber die Gebäude nicht von innen besichtigt werden.

Das **Wohngebäude** liegt in Form eines Einfamilienhauses in Bungalowbauweise vor, ist nicht unterkellert und besitzt Erdgeschoss mit darüber liegendem Dachboden. Das Baujahr des Wohnhauses wurde durch die Eigentümer mit 2014 angegeben, was auch durch die vorliegenden Bauzeichnungen bestätigt werden kann. Somit liegt das Wohngebäude in einem modernen Zustand bzw. einem Zustand entsprechend des Baujahres vor.

Die Fassaden des Hauses wurden verputzt und gestrichen. Bei den Fenstern handelt es sich um Kunststofffenster, die über Außenrollläden verschließbar sind. Die Eingangstür ist modern und besitzt mehrere Glasausschnitte. Das Dach des Wohngebäudes liegt als Walmdach vor und wurde mit Dachpfannen eingedeckt. Die Elektrik liegt in einem modernen Standard vor. Das Gebäude wird durch eine Erdwärme-Pumpe beheizt. In den Räumen gibt es nach Angabe der Eigentümer jeweils eine Fußbodenheizung. Zusätzlich ist im Wohnzimmer ein Kamin eingebaut worden.

Das Wohngebäude besitzt laut Angaben in den Bauzeichnungen eine Wohnfläche von etwa 105,50 m², die sich auf nur eine Wohntage bezieht. In der Wohnfläche ist ¼ der Terrassenfläche mit berücksichtigt worden.

Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück ein unsaniertes **Nebengebäude** mit zwei Garagen, einem Nebenraum und Anbauten sowie eine **Laube**. Die Gebäude werden als Garage bzw. meist für Abstellzwecke genutzt.

Das **Flurstück 189** ist 903 m² groß. Der unbebaute Bereich dient als befestigte Zufahrt und als Garten- und Grünfläche, die zum Stichtag teils mit Bäumen und Sträuchern bestanden war. Im Bereich des Garten ist das Grundstück noch vereinzelt mit Außenanlagen ausgestattet. Es handelt sich hierbei um einen Schuppen und ein Gewächshaus.

Das Grundstück liegt an der Richard-Wagner-Straße nördlich vom Cottbuser Stadtzentrum im Stadtteil Schmellwitz. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Einfamilienhäuser und durch das Gewerbegebiet TKC geprägt. Das Gewerbegebiet schließt sich östlich und südlich an. Durch das Befahren des gewerblich genutzten Nachbargrundstücks, kommt es zeitweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch unterschiedliche Fahrzeuge.

Etwas weiter westlich liegt der Cottbuser Nordfriedhof. Es handelt sich um eine Wohngegend am Zentrumsrand, die durch das angrenzende Gewerbegebiet in der Attraktivität etwas eingeschränkt ist.



Ausschnitt aus der Flurkarte der
Gemarkung Brunschwig mit
Kennzeichnung des zu bewertenden
Flurstücks 189