



Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur so weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen etwa vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Baubeschreibung und Ausstattung der Doppelhaushälfte

Dem Sachverständigen war es aus nicht von ihm zu vertretenden Gründen nicht möglich, die Grundstücke zu betreten und eine Innenbesichtigung durchzuführen. Die Baubeschreibung beruht auf einer straßenseitigen äußeren Inaugenscheinnahme sowie den vorliegenden Unterlagen.

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte, nicht unterkellert, EG, DG ausgebaut
Baujahr:	vermutlich um 1840
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Straßenfassade:	massives Mauerwerk, verputzt, Sockel verklinkert
Innenwände:	vermutlich massiv
Geschossdecken:	keine Erkenntnisse
Dach:	Form: Satteldach, Dachziegel, Dachflächenfenster
Treppen:	keine Erkenntnisse
Fenster:	keine Erkenntnisse
Türen:	keine Erkenntnisse
Bodenbeläge:	keine Erkenntnisse
Wandbekleidung:	keine Erkenntnisse
Heizung:	keine Erkenntnisse
sanitäre Installation:	keine Erkenntnisse
Küche:	keine Erkenntnisse
Grundrissgestaltung:	keine Erkenntnisse

Nebengebäude

Nebengebäude:	1-geschossiger Massivbau, nicht unterkellert
Doppelcarport:	Dach auf vier Stützen, Holzbau
hölzerner Bungalow:	kein Fundament, Baumarktqualität

Außenanlagen

Aufwuchs:	einzelne Bäume, flächig Rasen
Einfriedung:	Maschendrahtzaun, Schiebetor, Pforte
Wege:	befestigt mit Betonverbundstein

3.5. Flächenübersicht

Die folgenden Daten wurden anhand der Liegenschaftskarte ermittelt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

DHH: rd. 72 m² x 2 Ebenen (EG, DG) + rd. 14 m² (Windfang) + rd. 25 m² (Vorbau) = **rd. 183 m²**

Wohnfläche (Wfl.)

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt gemäß Vorgutachten 148 m². Diese Angabe wird übernommen.