

## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben 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 der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es war nur eine Außenbesichtigung möglich.

### Mehrfamilienwohnhaus

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nur geringfügig unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1931
Modernisierung:	leicht modernisiert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 300 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk; teilweise Feldsteinfundament, Betondachsteine

#### Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach

Dachform:  
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:  
Dachstein (Beton)

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Heizung: Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl)

### **Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile: keine

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: Risse in der Fassade

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist schlecht.  
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

### **Garage**

#### **Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart: Garage;  
eingeschossig;  
Flachdach

Baujahr: 1980

#### **Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

#### **Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: Dacheindeckung teilweise schadhaft

## Garage

### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1980

### Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach (Kaltdach)
	<u>Dacheindeckung:</u> Welleternit

## Schuppen

### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Schuppen; eingeschossig; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1990

### 3.5.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Fundamente:	Streifenfundament
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach (Kaltdach)
	<u>Dacheindeckung:</u> Welleternit

### Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
----------------------	----------------------

### Nebengebäude

Keine, außer Garagen und Schuppen

Anlage 3

**Auszug aus der Liegenschaftskarte**  
 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts  
 Gemarkung: Neu Zachun  
 Flur: 1  
 Flurstück: 84/2

