

3. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Zeichnungen und Beschreibungen. Die Gebäude und die 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 werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermines bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht geprüft: im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Art der Bebauung: eingeschossiges Wohnhaus mit Scheunenteil,
teilunterkellert, teilausgebautes Dachgeschoß

Abmaße: ca. 9,00 m x ca. 20,80 m

Baujahr: vermutlich um 1910 als Scheune

Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes:
(angegeben sind die wesentlichsten erkennbaren Merkmale)

Konstruktionsart: Mauerwerksbau

Fundamente: Feldsteinmauerwerk

Umfassungswände: Luftschichtmauerwerk 36 – 38 cm
(Ziegelmauerwerk im EG, Kalksandsteinmauerwerk im DG)

Innenwände: Mauerwerk bzw. Trockenbau

Geschoßdecken: Holzbalkendecke

Treppe: Buchenholztreppe in das ausgebaute Dachgeschoß,
Einschubtreppe in den Spitzboden

Fußböden: Scheune: unbefestigt
Wohnteil:
Keller: Fliesenfußboden,
EG: Flur: Fliesenfußboden,
Zimmer: Fliesenfußboden,
Küche: Fliesenfußboden,
Bad: Fliesenfußboden
DG: Flur: Fliesenfußboden,
Zimmer: Fliesenfußboden,
Bad: Fliesenfußboden,
Spitzboden: abgetrettert

Innenansichten:	Scheune:	Mauerwerk
	Wohnteil:	
	Keller:	Wände geputzt und gestrichen,
	EG:	Flur: Wände/Decke geputzt, Zimmer: Wände/Decke geputzt, Küche: Wände/Decke geputzt, Bad: Wände/Decke geputzt
	DG:	Flur: Wände/Decke geputzt, Zimmer: Wände/Decke geputzt, Bad: Wände/Decke geputzt,
	Spitzboden:	gedämmt
Fenster:	Scheune:	Kunststofffenster mit Iso.verglasung (von ca. 2000),
	Wohnteil:	Kunststofffenster mit Iso.verglasung (3-fach verglast), (von ca. 2013), Dachliegefenster Velux (von ca. 2013)
Türen:		Hauseingangstür: Kunststofftür mit Iso.verglasung, Innentüren: Röhrenspantüren
Elektroinstallation:		unter Putz
Sanitärinstallation:		EG: Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, DG: Dusche, Waschbecken, WC
Heizung:		Pellets- bzw. Holzvergaserheizung (von ca. 2012), Solarthermieanlage auf dem Dach, Fußbodenheizung im EG und DG
Warmwasserversorgung:		über Heizung
Außenverkleidung:		ziegelsichtiges Mauerwerk bzw. Mauerwerk verputzt, Giebeldreiecke mit Kalksandstein gemauert und nicht verputzt
Dachform:		Satteldach
Dacheindeckung:		Betondachsteine

Besondere Bauteile/
Einrichtungen:

Einbauküche (von ca. 2013)

Wärme-, Schall-
und Brandschutz:

Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, daß sie den zum Baujahr bzw. Zeitpunkt der Modernisierung gültigen Vorschriften entsprechen.
Inwieweit die vorhandene Wärmedämmung die heutigen DIN- bzw. EnEV-Anforderungen für Neubauten erfüllt, ist nicht bekannt.

Ein Energiepaß liegt nicht vor.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Außenanlagen: Für die am Wertermittlungsstichtag vorhandenen Außenanlagen [Anlagekosten d. haustechnischen Ver- u. Entsorgung, Garten, Einfriedung] werden pauschal rd. **3,0 %** des (Zeit-)Wertes des Gebäudes berücksichtigt.

*

Nebengebäude

1. Unterstand

An der westlichen Grundstücksgrenze wurde ein offener Unterstand aus einer Holzkonstruktion mit Flechtzauelementen errichtet. Die Eindeckung erfolgte mit OSB Platten, der Fußboden ist mit Betonsteinen befestigt.

Größe: ca. 6,40 x ca. 3,70 m = ca. 24 m²

Der Wert des Unterstandes wird mit **rd. 1.500 €** ermittelt.

2. Garage mit Holzunterstand

Auf dem nördlichen Grundstücksteil wurde eine massive Garage mit Holzunterstand errichtet.

Bauausführung: Kalksandsteinmauerwerk, Trapezblecheindeckung, Rohbauzustand

Größe: ca. 9,30 m x ca. 4,20 m = ca. 39 m²

* * *

ZUSTAND**Grundrißgestaltung:**

Der nördliche Teil des Gebäudes dient als Scheune, im südlichen Teil ist eine Wohneinheit ausgebaut worden. Im Erdgeschoß sind Wohnküche, Bad und Speisekammer vorhanden. Im Dachgeschoß sind 2 Zimmer und ein Bad ausgebaut.

Belichtung und Besonnung:

Die Belichtung und Besonnung des Gebäudes wird nicht beeinträchtigt.

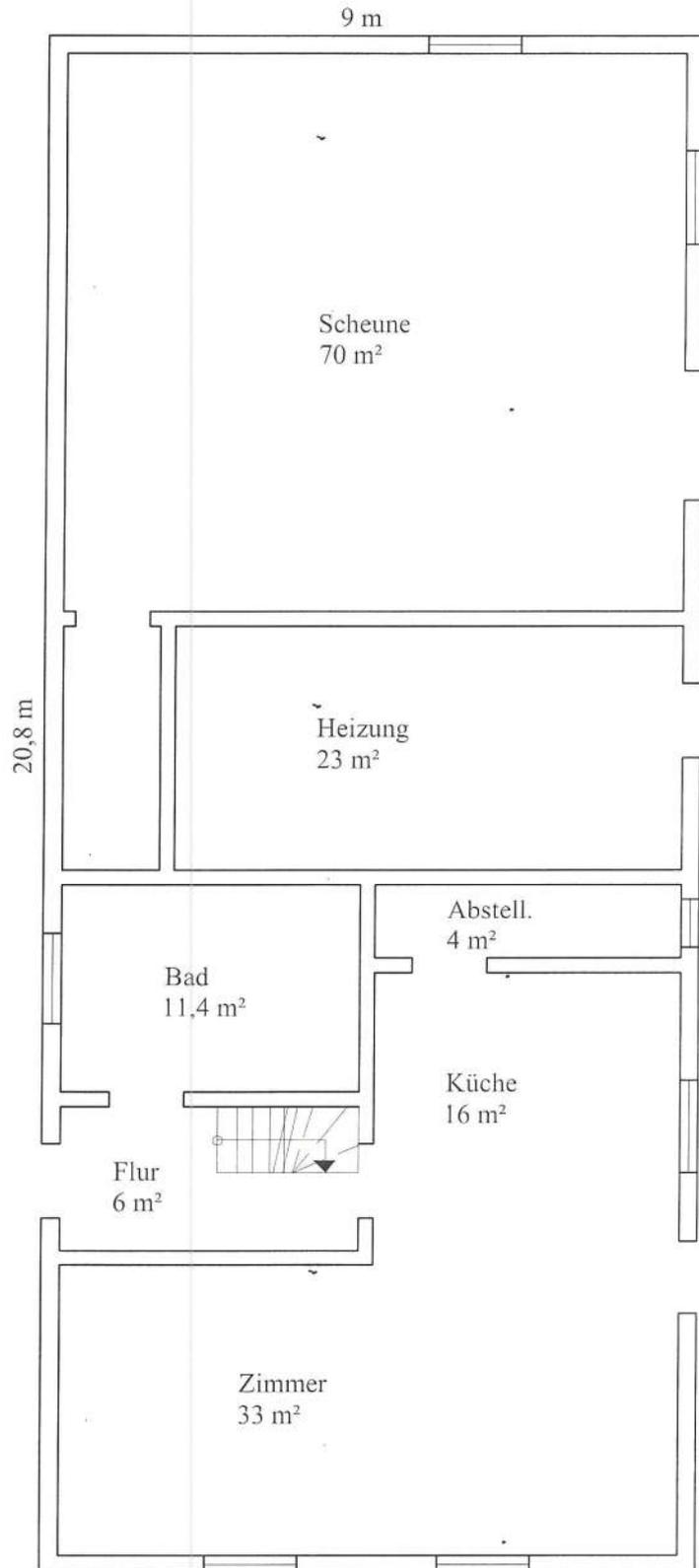
Bauschäden, Baumängel:

Zum Ortstermin konnten an den zugänglichen Bauteilen folgende Bauschäden/Baumängel festgestellt werden:

Wohnhaus:

- im erdgeschossigen Flur liegt der Fliesenfußboden tlw. lose bzw. ist gerissen,
- der Putz der Fassade ist tlw. erheblich schadhaft – nicht fachgerecht,
- der Verputz der Giebeldreiecke fehlt,
- Verkleidung des Ortgangs nicht vorhanden,
- Verfugung des Eingangstrittes und der Rampe fehlen,
- Wärmedämmung der Fassade nicht ausreichend

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Sie erfasst nur die im Ortstermin augenscheinlich festzustellenden Schäden. Das Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bewohnt und möbliert – verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

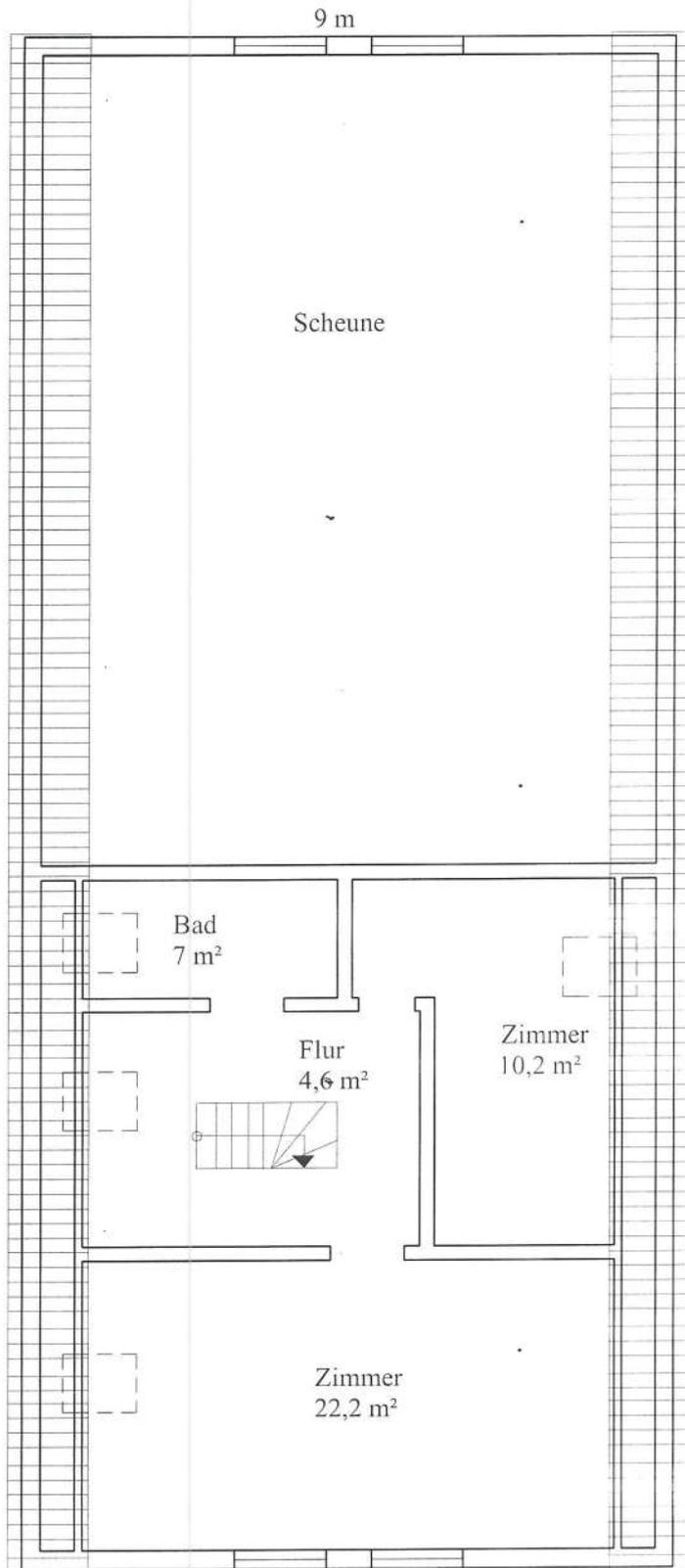


Grundriß Erdgeschoß

unmaßstäbliche Skizze

Zum Kanal 2 in 19386 Lübz OT Bobzin

Die vorl. Grundrißskizze wurde auf Grundlage eines Grobmaßes als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet. Sie dient zur Verdeutlichung der Raumaufteilung. Eine Haftung für die Richtigkeit und Genauigkeit wird ausgeschlossen. Die Skizze darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung bzw. Verwendung durch Dritte ist unzulässig.



Grundriß Dachgeschoß

unmaßstäbliche Skizze

Zum Kanal 2 in 19386 Lübz OT Bobzin

Die vorl. Grundrißskizze wurde auf Grundlage eines Grobmaßes als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet. Sie dient zur Verdeutlichung der Raumaufteilung. Eine Haftung für die Richtigkeit und Genauigkeit wird ausgeschlossen. Die Skizze darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung bzw. Verwendung durch Dritte ist unzulässig.