



Gebäudebeschreibung für die Doppelhaushälfte in der Schmiedestraße 11

Art des Gebäudes:	eingeschossige und modernisierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit aufgestocktem und ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert
Baujahr:	schätzungsweise im Zeitraum von 1850 bis 1860 (laut Auskunft der Miteigentümer des Objektes),

wesentliche Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren:

- Einbau einer Brennwerttherme im Jahr 2021 im hofseitigen und ehemaligen Stallgebäude

Abmessungen der Doppelhaushälfte: Länge: ca. 9,60 m Breite: ca. 9,40 m

Abmessungen des Eingangsanbaus: Länge: ca. 3,30 m Breite: ca. 4,90 m

Abmessungen des hofseitigen Eingangs: Länge: ca. 2,20 m Breite: ca. 1,90 m

Bruttogrundfläche:
(Doppelhaushälfte) (ca. 9,60 m x ca. 9,40 m) x 2 -
ca. 3,00 m x ca. 2,00 m = 174,48 m²
rd.: 174,00 m²

Bruttogrundfläche:
(Eingangsanbau) ca. 3,30 m x ca. 4,90 m = 16,17 m²
rd.: 16,00 m²

Bruttogrundfläche:
(Zwischenbau/Hofeingang) ca. 2,20 m x ca. 1,90 m = 4,18 m²
rd.: 4,00 m²

Bruttogrundfläche:
(ehemaliges Hofgebäude hinter der Haushälfte,
Bad und Heizungsraum) ca. 5,90 m x ca. 3,00 m = 17,70 m²
rd.: 18,00 m²

Wohnfläche der Doppelhaushälfte
(Ermittlung durch ein Grobaufmaß vor Ort,
Grundrisskizzen vom Erd- und Dachgeschoss
in den Anlagen 9/1 und 9/2)

Erdgeschoss

Wohnzimmer: (Raum 1)	4,22 m x 5,81 m - 0,75 m x 0,53 m =	24,12 m ²
Esszimmer: (Raum 2)	4,59 m x 2,96 m - 0,60 m x 0,35 m =	13,38 m ²
Küche: (Raum 3)	6,26 m x 2,82 m =	17,65 m ²
Flur: (Raum 4)	1,40 m x 2,35 m =	3,29 m ²
Eingangsanbau: (Raum 5)	4,04 m x 3,02 m + 0,93 m x 0,27 m =	12,45 m ²
Bad: (Raum 6)	2,39 m x 1,98 m =	4,73 m ²
Flur: (Raum 7)	0,98 m x 1,28 m =	1,25 m ²
Eingang/Flur: (Raum 9)	2,10 m x 1,77 m =	3,72 m ²
Bad: (Raum 10)	2,49 m x 2,21 m - 0,64 m x 0,44 m =	5,22 m ²

ca. 85,81 m²

rd.: 86,00 m²

Überdachung: 3,00 m x 1,50 m = 4,50 m²
(Sitzplatz Nr. 8)

Heizungsraum: 3,00 m x 2,50 m = 7,50 m²
(Raum 11)

Dachgeschoss

Kinderzimmer: 4,03 m x 3,53 m - 0,47 m x 0,45 m = 14,01 m²
(Raum 12)

Kammer: 4,11 m x 1,50 m = 6,17 m²
(Raum 13)

Schlafzimmer: 3,72 m x 3,52 m + (0,34 m x 3,72 m)/2 = 13,73 m²
(Raum 14)

Diele: 4,91 m x 4,38 m - 1,17 m x 2,40 m = 18,70 m²
(Raum 15)

Bad: 2,95 m x 2,30 m = 6,79 m²
(Raum 16)

ca. 59,40 m²

rd.: 59,00 m²

Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Von der Doppelhaushälfte liegen keine Bauunterlagen vor. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Zerstörende und chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Während des Ortstermins konnten sämtliche Räume der Doppelhaushälfte besichtigt werden. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standsicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Inwieweit Holzschutzmittel in den zurückliegenden Jahren im Dachgeschoss zum Einsatz gekommen sind, ist nicht bekannt und muss gegebenenfalls gesondert untersucht werden. Für die Doppelhaushälfte liegt kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor.

Konstruktionsart: überwiegend Mauerwerksbau, teilweise auch Fachwerk mit Ausfachung und verputzt

Fundamente: Streifenfundamente aus Feldsteinen

Umfassungswände: überwiegend Ziegelmauerwerk, ca. 25,0 cm, im Dachgeschoss Gasbetonmauerwerk, ca. 24,0 cm

Innenwände: überwiegend massive Innenwände aus Ziegelmauerwerk, im Dachgeschoss teilweise Leichtbauwände

Schornstein: im Zuge der Dacheindeckung Anfang der 1990er Jahre bis unter die Dachhaut zurückgebaut

Geschossdecke:	ursprüngliche Holzbalkendecke mit Lehmwickeln bzw. Lehmfüllung
Fußböden:	
Erdgeschoss:	Betonfußböden ohne Dämmung, in der Küche Bodenfliesen, im Bad Bodenfliesen und darüber PVC-Belag, ansonsten in den Räumen Auslegware bzw. PVC-Beläge
Dachgeschoss:	Holzdielung und darüber Auslegwaren bzw. PVC-Beläge, im Bad Holzdielung und Spanplatten und darüber Bodenfliesen und Auslegware
Spitzboden:	Laufbretter
Innenwandflächen:	
Erdgeschoss:	überwiegend Glattputz, Wandflächen überwiegend tapeziert, im Bad wandhoch gefliest, in der Küche Fliesenspiegel
Dachgeschoss:	Wandflächen überwiegend glatt verputzt und tapeziert, im Bad wandhoch gefliest
Deckenflächen:	überwiegend mit Holzpaneelen oder Dekorpaneelen verkleidet, zum Teil auch mit Gipskartonplatten verkleidet und mit Raufasertapete tapeziert
Treppe:	einfache, gerade Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen und Handlauf, Einschubtreppe zum Spitzboden
Fenster:	im Erdgeschoss überwiegend Thermofenster (Einbau ca. 1987) und Holzverbundfenster, im Dachgeschoss Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Einbau ca. 1998), Rollläden im Erd- und Dachgeschoss
Außentüren:	Holztür als Eingangstür mit Isolierverglasung, (Einbau Anfang der 1990er Jahre), Hoftür als Sprelcarttür mit Verglasung
Innentüren:	überwiegend helle Füllungstüren mit Zargen, Einbau schätzungsweise in den 1970er Jahren

Sanitäre Installation:

Duschbad im Erdgeschoss: ein Waschtisch, ein stehendes WC mit Keramikspülkasten und eine eingeflieste Dusche mit Kunststoffkabine, Wasserleitungen aus Kupfer laut Auskunft der Miteigentümer, Einbau des Bades Anfang der 1990er Jahre

Duschbad im Erdgeschoss:
(ehemaliger Stall) eine Duschtasse mit Duschkabine aus Kunststoff, ein Waschbecken, ein stehendes WC mit Kunststoffspülkasten und ein Badheizkörper, Einbau des Duschbades Anfang der 1990er Jahre

Bad im Dachgeschoss: ein Waschtisch, eine Eckbadewanne (Acryl) mit Kunststoffschürze und ein stehendes WC mit Kunststoffspülkasten, Wasserleitungen aus Kupfer laut Auskunft der Miteigentümer, Einbau des Bades Anfang der 1990er Jahre

Küchenausstattung: Küche mit Küchenzeilen, keine Einbauküche, Erneuerung der Küche ca. 2000

Heizung: Gasbrennwerttherme, Hersteller Vaillant, Einbau der Gasbrennwerttherme im Jahr 2021, Warmwasseraufbereiter aus dem Jahr 2002, in den Räumen im Erd- und Dachgeschoss weißlackierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Heizungsleitungen aus Kupfer, Plattenheizkörper und Kupferleitungen Anfang der 1990er Jahre installiert bzw. verlegt

Elektroinstallation: einfache und zum Teil veraltete Elektroanlage, Verteilerkasten Anfang der 1990er Jahre erneuert, Elektroinstallation aus unterschiedlichen und zurückliegenden Jahren, Elektroleitungen in Teilbereichen auf Putz (Überprüfung der Elektroanlage nach VDE-Vorschriften notwendig)

Warmwasserversorgung: über den Warmwasseraufbereiter

Besondere Einrichtungen: keine

Dachform: Krüppelwalmdach

Dachkonstruktion: ursprünglicher Kehlbalkendachstuhl

Dacheindeckung:	Betondachsteine in Pappdocken, Dachrinnen und Fallrohre aus PVC
Außenansicht:	Spritzputz mit Fassadenanstrich, Sockelbereich verputzt bzw. mit keramischen Platten verkleidet
Besondere Bauteile:	keine

Zustand

Belichtung und Besonnung:	in Teilbereichen unzureichende Belichtung und Besonnung, zum Teil kleine Fensteröffnungen im Erdgeschoss
Wirtschaftliche Wertminderung:	in der Gesamtheit mangelnde Wärmeisolierung, mangelnder Feuchteschutz, im Erd- und Dachgeschoss mangelnde Raumhöhen und nicht vorhandene horizontale Abdichtungen des Mauerwerks
Grundrissgestaltung, Raumaufteilung und lichte Höhen	nicht mehr zeitgemäße Grundrisszuschnitte (Durchgangsräume, gefangene Räume und teilweise kleine Räume), lichte Höhe im Erdgeschoss ca. 2,10 m bis ca. 2,33 m, lichte Höhe im Dachgeschoss ca. 2,17 m bis ca. 2,33 m, lichte Höhe im Spitzboden ca. 1,90 m

Allgemeinzustand der Doppelhaushälfte

Die zur Zeit leerstehende Doppelhaushälfte befindet sich in der Gesamtheit in einem unbefriedigenden und modernisierungsbedürftigem baulichen Zustand. Die Doppelhaushälfte weist in der Gesamtheit eine mangelnde Wärmeisolierung der Umfassungswände, der Betonfußböden, der obersten Decke, der Abseiten, der Fenster und Außentüren auf. Abdichtungen gegen Erdfeuchtigkeit und aufsteigende Feuchtigkeit sind vermutlich nicht vorhanden bzw. nicht mehr funktionstüchtig. Von der Hofseite ist im Giebel ein Setzungsrisse im Umfassungsmauerwerk sichtbar. Im Esszimmer im Erdgeschoss hängt die Holzbalkendecke leicht durch. In der Doppelhaushälfte sind Renovierungsarbeiten an den Wand- und Deckenflächen sowie Bodenbelägen notwendig. Die Elektroanlage und die Ver- und Entsorgungsleitungen wurden in unterschiedlichen zurückliegenden Jahren installiert bzw. verlegt. Die Dachpfannen wurden Anfang der 1990er Jahre in Pappdocken verlegt. Die Pappdocken hängen teilweise herunter bzw. sind abgerissen, sodass Flugschnee bzw. Feuchtigkeit eindringen kann. Ein leichter Anobienbefall am Dachtragwerk ist im Spitzboden erkennbar. Der Schornsteinkopf wurde im Zuge der Erneuerung der Dacheindeckung Anfang der 1990er Jahre zurückgebaut. Im Spitzboden der Doppelhaushälfte hat sich ein Marder eingenistet. Der Zuschnitt der Grundrisse im Erd- und Dachgeschoss ist nicht zeitgemäß (zum Teil kleine Räume, gefangene Räume, Durchgangsräume, Duschbad im Hofgebäude, überproportionale Diele im Dachgeschoss). Im Erd- und Dachgeschoss liegen mangelnde Raumhöhen und Höhendifferenzen der Fußböden vor. Heizkörper sind entsprechend der zukünftigen Nutzung teilweise nachzurüsten. Die Aufzählung der Baumängel und Bauschäden ist aufgrund des Alters und des baulichen Zustandes der Doppelhaushälfte nicht abschließend und auch nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Nebengebäude (Duschbad und Heizungsraum)

Hinter der Doppelhaushälfte befindet sich ein ehemaliges, kleines Stallgebäude mit Satteldach (ehemals Heuboden), welches schätzungsweise ebenfalls vor 1900 errichtet wurde. Durch einen Zwischenbau (hofseitiger Eingang) wurden die Doppelhaushälfte und das ehemalige Stallgebäude miteinander verbunden. Das Nebengebäude in Ziegelbauweise hat die Abmessungen von ca. 5,90 m x ca. 3,00 m. Die Bruttogrundfläche des Nebengebäudes beträgt ca. 18 m². In dem Nebengebäude befinden sich ein Duschbad (ca. 5,2 m²) und ein Heizungsraum (ca. 7,5 m²). Die Umfassungswände des Nebengebäudes bestehen aus Ziegelmauerwerk mit einer Wanddicke von ca. 25 cm. Die Holzbalkendecke ist verkleidet. Die Innenwandflächen sind glatt verputzt bzw. gefliest. In dem Nebengebäude ist ein Betonfußboden eingezogen, welcher gefliest ist. Das ehemalige Stallgebäude ist von außen verputzt. Auf dem Holzdachtragwerk liegt eine Eindeckung mit Betondachsteinen. Der Dachboden ist über eine Leiter von außen zugänglich. Der Dachboden konnte nicht besichtigt werden.

Stall- und Garagengebäude

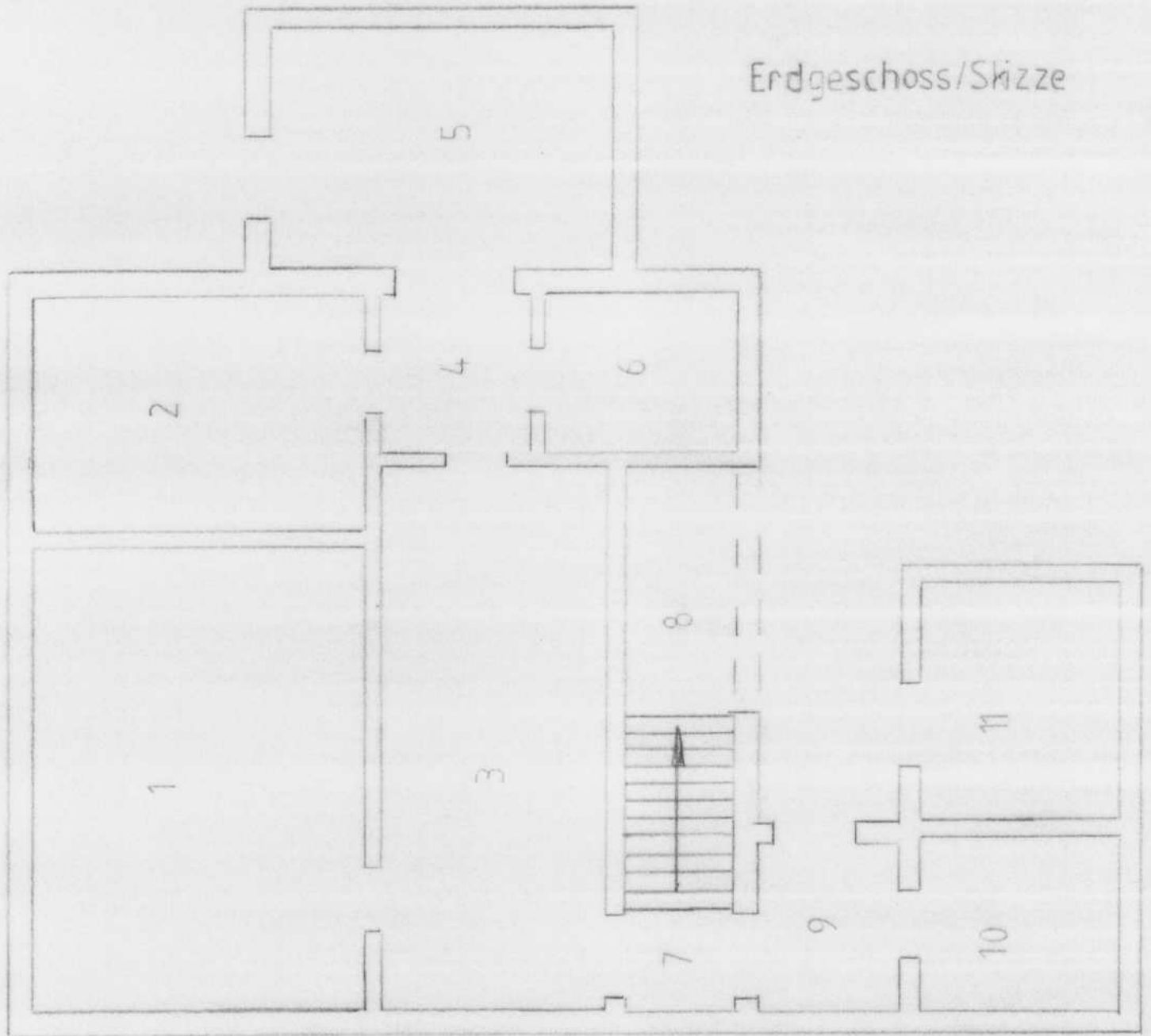
Auf der Hoffläche befindet sich ein massives Stall- und Garagengebäude, welches im Jahr 1974 errichtet worden ist. Das Stall- und Garagengebäude besitzt eine Länge von ca. 12,0 m, eine Breite von ca. 6,3 m und eine Firsthöhe von ca. 7,6 m. Die Umfassungswände sind in Mischbauweise (Ziegel-, Hohlblockstein- und Gasbetonmauerwerk) mit einer Wanddicke von ca. 25,0 cm errichtet. Das Nebengebäude ist in einen Stallbereich (ca. 33 m²), einen Lagerbereich (ca. 10 m²) und einen Garagenbereich (ca. 20 m²) aufgeteilt. Der Garagenbereich war nicht zugänglich. Der ehemalige Futterboden, welcher über eine Leiter vom Stall oder durch eine Holzluke von außen zu erreichen ist, hat eine Nutzfläche von ca. 66 m². Die Gründung des Gebäudes erfolgte mit Betonstreifenfundamenten. Der Fußboden ist als Betonfußboden ausgeführt. Das Nebengebäude hat eine Massivdecke (Hohlraumdielen aus Beton) als Zwischendecke. In dem Nebengebäude sind Holzbrettertüren und ein Garagentor eingebaut. Auf dem Holzdachstuhl liegt eine Eindeckung mit Wellasbestplatten. Das Gebäude ist von innen und von außen verputzt. Das Nebengebäude wird mit Strom versorgt und eine Elektroanlage ist installiert. Das Nebengebäude ist unter der Berücksichtigung einer relativ geringen Restnutzungsdauer ohne Investitionen als Garage, Stall oder Lager- bzw. Abstellschuppen nutzbar. Im Stallbereich hat sich Hausschwamm ausgebreitet, welcher durch abflammen zu entfernen ist. An den Westgiebel des Stallgebäudes ist ein provisorischer Schuppen als Unterstand angebaut, welcher als wertneutral angesehen wird.

Garagen- und Schuppenkomplex

Im Jahr 1976 ist an das Stallgebäude (Ostgiebel) ein Garagen- und Schuppenkomplex in einfachster Bauweise mit den Abmessungen von ca. 14,2 m x ca. 5,3 m angebaut worden. Der Garagen- und Schuppenkomplex hat eine Bruttogrundfläche von ca. 75,0 m² und ist in zwei Garagen und zwei Schuppen aufgeteilt. Das Nachbargrundstück in der Schmiedestraße 13 ist teilweise durch den Garagen- und Schuppenkomplex überbaut. Das Umfassungsmauerwerk des Nebengebäudes besteht aus Ziegel- bzw. Hohlblocksteinmauerwerk mit einer Wanddicke von ca. 12,0 cm bzw. ca. 25,0 cm. In das Nebengebäude ist ein Betonfußboden eingezogen. In den Gebäudekomplex sind Holzbrettertüren und Holzbrettertüren eingebaut. Von innen sind die Wandflächen teilweise verputzt. Von außen ist die Garage mit einem Glattputz versehen. Die Dachkonstruktion des Nebengebäudes besteht überwiegend aus einer Holzkonstruktion mit Lattung auf der eine Wellasbesteindeckung liegt. Die Dachkonstruktion des Garagen- und Schuppenkomplexes ist teilweise mit Schwamm befallen. Der bauliche Zustand des Garagen- und Schuppengebäudes ist in der Bilddokumentation ersichtlich. Der Gebäudekomplex wird aufgrund der sehr einfachen Bauausführung und des baulichen Zustandes sowie der unterlassenen Instandhaltung in den letzten Jahren wertmäßig nicht berücksichtigt und als wertneutral angesehen. Zukünftig wäre ein Rückbau des Gebäudekomplexes denkbar.

Außenanlagen und weitere bauliche Nebenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektro und Telefon) sind vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz angeschlossen. Auf dem Flurstück 95/1 wurde im Jahr 2014 eine vollbiologische Kleinkläranlage errichtet. Der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Flurstück 95/1 ist nicht bekannt. Die Zufahrt und die Zuwegungen sind mit Betonpflaster befestigt. In die Zufahrt ist ein verzinktes Einfahrtstor eingebaut. Das bebaute Flurstück ist zur Straßenseite mit verzinkten Zaunelementen eingefriedet. Auf dem Flurstück 95/1 befinden sich gegenüber vom Stallgebäude ein Unterstand aus einer Holzkonstruktion und im Gartenbereich ein kleines Gewächshaus. Die baulichen Nebenanlagen werden ebenfalls als wertneutral angesehen. Ansonsten sind keine nennenswerten Außenanlagen vorhanden.



Dachgeschoss / Skizze

