



Gebäudebeschreibung für das Einfamilienhaus Grüner Weg 58 und 60

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Einfamilienhaus mit Dremmel, Dachgeschoss vermutlich nicht ausgebaut, nach dem äußeren Eindruck nicht unterkellert	
Baujahr:	ca. 1900	
Modernisierungen und Renovierungen:	nach dem äußeren Eindruck modernisierungs- und sanierungsbedürftig	
Abmessungen des Einfamilienhauses: (laut Liegenschaftskarte und Messungen vor Ort)	Länge: ca. 14,00 m Traufe: ca. 4,40 m	Breite: ca. 8,80 m
Abmessungen des Anbaus: (laut Liegenschaftskarte)	Länge: ca. 5,00 m	Breite: ca. 2,50 m
Abmessungen des Nebengebäudes: (laut Liegenschaftskarte)	Länge: ca. 13,00 m	Breite: ca. 9,00 m
Wohnfläche des Einfamilienhauses:		
Erdgeschoss:	ca. 100 m ²	
Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses:	ca. 14,00 m x ca. 8,80 m x 2 + ca. 5,00 m x ca. 2,50 m = 258,90 m ² rd.: 259,00 m ²	

(Die Schätzung der Wohnfläche erfolgte mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten aus den Außenabmessungen des Gebäudes)

Anmerkung:

In der Beschreibung werden nur die von außen vom Grünen Weg offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Für das Wohnhaus und das Nebengebäude (Garage und Massivschuppen) liegen keine Bauunterlagen und Bauzeichnungen vor. Das Grundstück wurde während der Ortsbesichtigung nicht betreten. Zur Innenausstattung des Einfamilienhauses und zu Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre können keine Aussagen getroffen werden. Nach dem äußeren Eindruck wird von einem modernisierungsbedürftigen Zustand des Einfamilienhauses ausgegangen. Baumängel und Bauschäden können nur insoweit beschrieben werden, wie sie augenscheinlich von der Straßenseite erkennbar waren.

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 in dem Objekt zum Einsatz gekommen sind, ist nicht bekannt und muss gegebenenfalls gesondert untersucht werden. Für das Einfamilienhaus liegt vermutlich kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor.

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton bzw. Ziegelsteinen
Umfassungswände:	
Erd- und Dachgeschoss:	Ziegelmauerwerk, vermutlich ca. 25,0 cm
Innenwände:	vermutlich ursprüngliches Ziegelmauerwerk ca. 12,0 cm bzw. ca. 25,0 cm
Schornsteine:	zwei gemauerte und verkleidete Schornsteine
Geschossdecke:	vermutlich ursprüngliche Holzbalkendecke mit Lehm- bzw. Sandeinschub und Füllmaterial
Fußböden:	nicht bekannt
Innenwandflächen:	nicht bekannt
Deckenflächen:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Fenster:	überwiegend Holzverbundfenster mit Oberlicht, Rollläden zur Straßenseite

Außentür:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	Installationen nicht bekannt
Sanitäre Installationen:	nicht bekannt
Heizung:	vermutlich Gasheizung
Warmwasserversorgung:	vermutlich über eine Gasheizung
Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Außenansicht:	Ziegelsichtmauerwerk
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	vermutlich ursprünglicher Pfettendachstuhl
Dacheindeckung:	Trapezblech
Besondere Bauteile:	nicht bekannt
<u>Zustand</u>	
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt
Belichtung und Besonnung:	vermutlich ausreichende Belichtung und Besonnung
Wirtschaftliche Wertminderung:	vermutlich mangelnde Wärmeisolierung der Umfassungshülle und vermutlich mangelnder Feuchte- und Schallschutz

Allgemeinzustand

Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Einfamilienhaus in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Abdichtungen gegen Erdfeuchtigkeit und aufsteigende Feuchtigkeit sind vermutlich nicht vorhanden bzw. nicht mehr funktionstüchtig. Das Objekt weist in der Gesamtheit eine mangelnde Wärmeisolierung der Umfassungswände, der Fenster und vermutlich im Innenbereich (Fußböden und Decken) auf. Die Fenster im Objekt sind erneuerungsbedürftig. Kleinere Setzungsrisse sind im Umfassungsmauerwerk sichtbar. Die Mauerwerksfugen sind an einigen Stellen offen. Die ursprünglichen Fensteröffnungen wurden in den zurückliegenden Jahren teilweise zugemauert, sodass keine einheitliche

Fassadengestaltung vorhanden ist. Inwieweit in den letzten Jahren Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich durchgeführt worden sind, ist nicht bekannt. Der Rohbau entspricht überwiegend dem Baujahr des Einfamilienhauses. Am gesamten Gebäude sind zukünftig wärmetechnische Maßnahmen durchzuführen. Aufgrund der Außenbesichtigung können zum baulichen Zustand des Einfamilienhauses keine weiteren Aussagen getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass sich der Innenausbau ebenfalls in einem modernisierungsbedürftigen Zustand befindet.

Nebengebäude auf der Hoffläche

Auf der Hoffläche des Grundstückes befindet sich ein massives Nebengebäude, welches in den zurückliegenden Jahren vermutlich als Garage und Lager genutzt wurde. Das Nebengebäude mit den Abmessungen von ca. 13,00 m x ca. 9,00 m wurde schätzungsweise in den 1960er bis 1970er Jahren errichtet. Das Nebengebäude hat eine Bruttogrundfläche von ca. 117 m². Die Umfassungswände bestehen vermutlich aus Ziegelsteinen bzw. Hohlblocksteinen. Von außen sind die Wandflächen glatt verputzt.

Die Dachkonstruktion des Nebengebäudes besteht aus Holzbalken. Auf der Dachkonstruktion liegt überwiegend eine Eindeckung mit Wellasbestplatten. In das Nebengebäude sind ein Metalltor, Holzbrettertüren und Fenster eingebaut. Aufgrund der Außenbesichtigung kann keine weitere Beschreibung des Nebengebäudes erfolgen. Ebenfalls können zum baulichen Zustand des Nebengebäudes keine weiteren Aussagen getroffen werden. Nach dem äußeren Eindruck ist das Nebengebäude unter der Berücksichtigung einer geringen Restnutzungsdauer ohne Investitionen als Lager- und Unterstellschuppen bzw. als Garage nutzbar.

Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz angeschlossen. Der Verlauf der Leitungen auf dem Grundstück ist nicht bekannt. Die zwei Zufahrten zum Grundstück sind gepflastert und teilweise betoniert. In die Hofzufahrten sind Tore eingebaut. Das Grundstück ist überwiegend mit einem Maschendrahtzaun bzw. Hecken eingefriedet. Eine weitere Beschreibung der Außenanlagen kann aufgrund der Außenbesichtigung nicht erfolgen.