



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.

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

Art der Bebauung:	eingeschossiges Einfamilienwohnhaus (Typ T&C Flair 113), nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
Abmaße:	ca. 9,36 m x ca. 8,74 m
Baujahr:	ca. 2010

Das Gebäude durfte nicht betreten werden. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein.
Es lagen Bauunterlagen vor. Auf diese Unterlagen wird Bezug genommen. Es wird eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

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

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk (24 cm YTONG Porenbetonstein, 12 cm Wärmedämmung)
Innenwände:	Mauerwerk (Porenbetonstein)
Geschoßdecke:	Stahlbetondecke
Treppe:	vermutlich Holztreppe in das Dachgeschoss
Fußböden:	keine Angaben
Innenansichten:	keine Angaben
Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung (3-fach), außenliegende Jalousien
Türen:	Innentüren: keine Angaben, Außentür: Kunststofftür
Elektroinstallation:	unter Putz
Sanitärinstallation:	keine Angaben

Heizung:	Gasbrennwerttherme
Warmwasserversorgung:	über Heizung bzw. drei Flachkollektoren zur solaren Warmwasserbereitung
Außenverkleidung:	WDVS verputzt
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Besondere Bauteile/ Einrichtungen:	Dachgaube
Wärme-, Schall- und Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahr- typisch. Es wird unterstellt, daß sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen.

Es liegt ein Energieausweis vom 16.10.2023 (gültig bis 21.06.2035) vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energieverbrauchs erstellt. Demnach beträgt der Endenergieverbrauch für das Gebäude 694 kWh(m²a).

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

*

Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich folgende Nebengebäude:

Doppelcarport

An der nördlichen Grundstücksgrenze wurde ein Carport mit Schuppen errichtet. Der Carport besteht aus einer Holzkonstruktion, der Fußboden ist mit Betonsteinen gepflastert, das Dach ist vermutlich mit Bitumen eingedeckt.

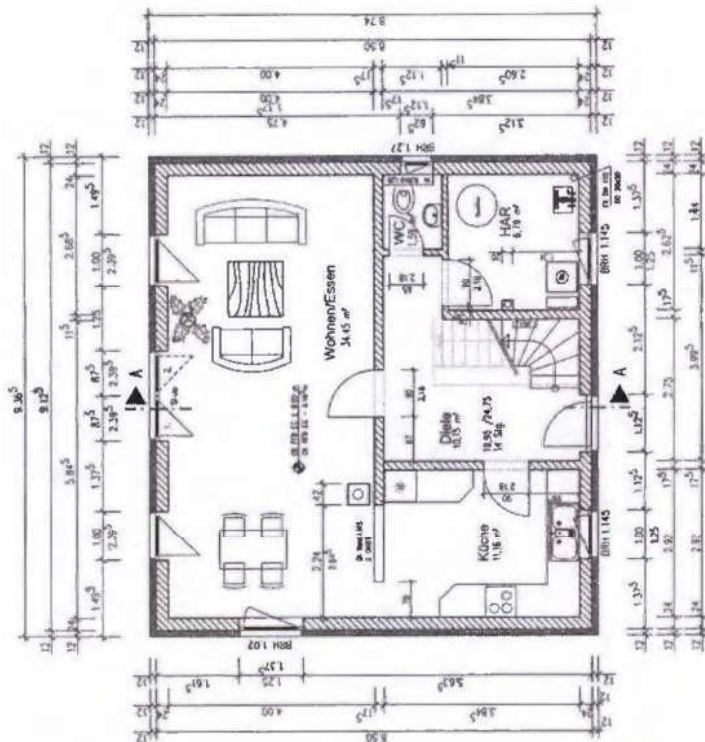
Größe: ca. 6 m x ca. 7 m = 42 m²

Schuppen

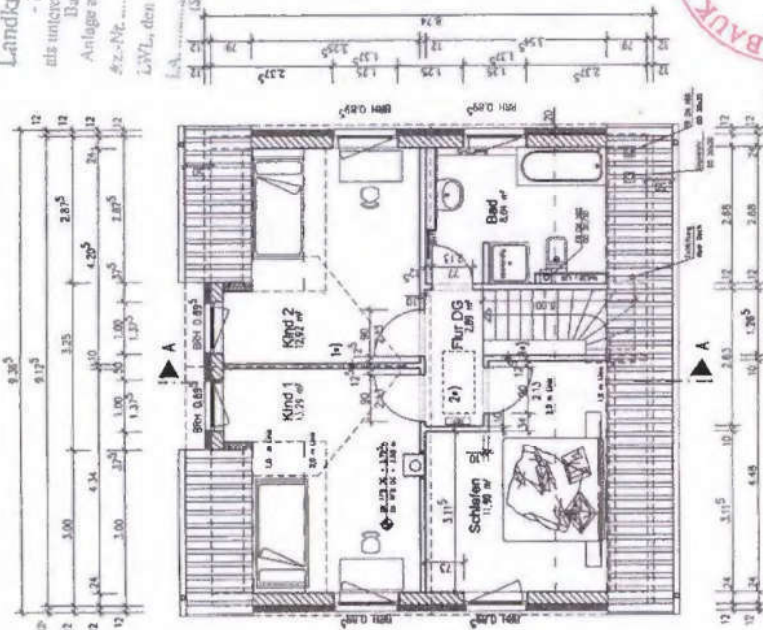
Auf dem südlichen Grundstücksteil befindet sich ein kleiner Holzschuppen, der zur Unterstellung von Gartengeräten und -möbeln dient.

Der Wert wird zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 500 €** ermittelt.

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Landkreis Ludwigslust
- Der Landkreis
als untere Bundesbehörde
Bauamt
Anlage zur Baugenehmigung
#2-Nr. 04.10.0.894
LVL, den 04.12.10



Unterzählt Bauherren

Legende

- FTB Fertigfußboden
- RTB Rohfußboden
- BH Brüstungsbühne
- OK überkante Gelände Bereich Neubau
- OK verh. überkante Gelände vorhanden
- Hauslage
- Alle Öffnungsmaße sind Rohbaumaße
- off. einschließlich Rolltoren
- Brüstungsbühnen (BH) von OK RTB
- Türen von OK RTB
- 1-1 Schnitt 70-3,6-3,6
- 2-1 Bodeneinschiebtreppe - Einbau richtet sich nach Lage der Dachbinder

Materialien im Grundriss

- Aggregat Y10MG - Porebetonplatten
- wärmedämmte Holzkonstruktion
- OK FTB EC: ± 0,00 m
- OK RTB EC: - 0,10 m

Höhenbezug: OK FTB EG = ± 0,00 = 0,02 m unter Maßpunkt
Maßpunkt ist die OK des Bord vom alten Gehweg

Genehmigungsplanung

Datum:	17.06.2010	Kundennummer:	TC 19364
Zeichner:		Proj. Nr.:	G02
Verfasser:		Maßstab:	1:100
Bauzeit:		Grundriss Erdgeschoss & Dachgeschoss	