

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:	Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten, eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, hofs. Küchenanbau
Abmaße:	ca. 14,60 m x ca. 12,20 m Küchenanbau: ca. 3,80 m x ca. 6,60 m
Baujahr:	vermutlich um 1880 als Schule errichtet, zwischenzeitlich erfolgten Umbau- und Modernisierungs- maßnahmen

Ausführung und Ausstattung des Gebäudes:

(angegeben sind die wesentlichsten erkennbaren Merkmale)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Feldsteinfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk bzw. Trockenbau
Geschoßdecke:	Holzbalkendecke
Treppe:	Holztreppe in das Dachgeschoss
Fußböden:	EG: Flur/Bad/Küche: Fliesenbelag, Zimmer: Teppichbelag DG: Zimmer: Teppichbelag. Küche: PVC – Belag, Bad: Fliesenbelag
Innenansichten:	EG: Zimmer: tapeziert und gestrichen, Küche: Fliesenspiegel ansonsten tapeziert, Bad: raumhoch gefliest, DG: Zimmer: tapeziert und gestrichen, Küche: Fliesenspiegel ansonsten tapeziert, Bad: raumhoch gefliest
Fenster:	Kunststofffenster mit Iso.verglasung (2-fach), mechanische Jalousien im EG, elektr. Jalousie im Küchenanbau
Türen:	Innentüren aus Holzwerkstoff, Außentüren: Kunststofftüren
Elektroinstallation:	unter Putz
Sanitärinstallation:	EG: Waschbecken, WC, Wanne, Dusche, Gäste WC: Waschbecken, WC, DG: Waschbecken, WC, Wanne

Heizung:	Zentralheizung Gastherme (Junkers von ca. 1995) im Spitzboden (Der in der Küche vorhandene Kamin hat lt. örtl. Auskunft keine Abnahme vom Schornsteinfeger.)
Warmwasserversorgung:	über Heizung
Außenverkleidung:	ziegelsichtiges Mauerwerk, Giebel verputzt, Anbau mit Holzverkleidung
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Besondere Bauteile/ Einrichtungen:	Dachgauben, Einbauküche im EG

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

*

Nebengebäude

Auf den Flurstücken befinden sich folgende Nebengebäude:

1. Werkstatt

Am Giebelanbau des Wohnhauses befindet sich die Werkstatt.

Größe: ca. 7 m x ca. 4,50 m

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

2. Doppelcarport

Das Carport wurde ca. 2002 – 2004 errichtet, besteht aus einer Holzkonstruktion, das Dach ist mit Trapezblech eingedeckt, der Fußboden ist mit Betonsteinen gepflastert.

Größe: ca. 7,50 m x ca. 7,50 m

Der Wert des Carportes wird zum Wertermittlungsstichtag
mit rd. **1.000 €** ermittelt.

3. Hundezwinger

Auf dem Flurstück 204/7 befindet sich ein einfacher Hundezwinger mit Trapezblecheindeckung.

Größe: ca. 3 m x ca. 4 m

Der Wert des Nebengebäudes wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **200,- €** ermittelt.

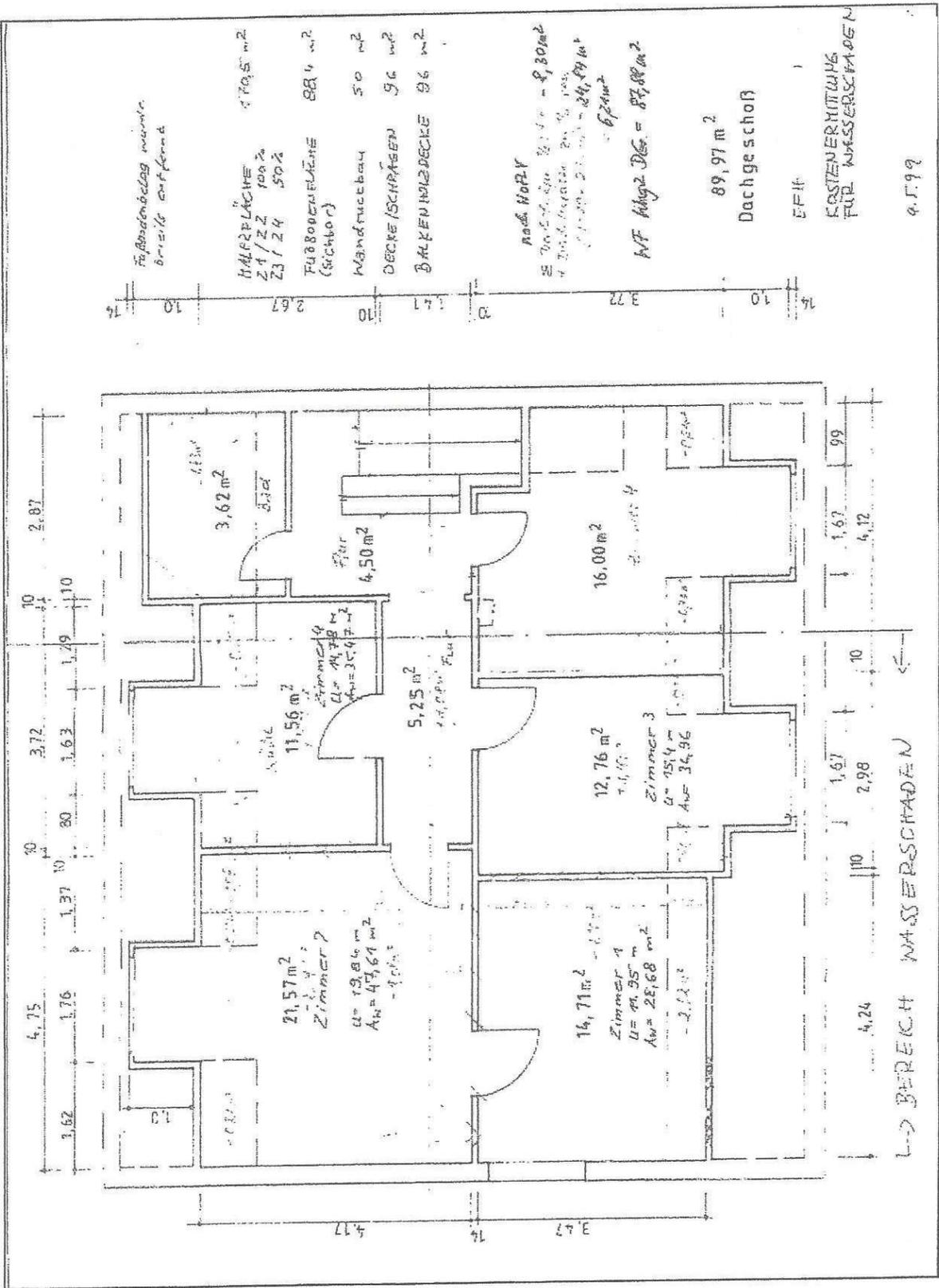
4. Hühnerstall

Der Hühnerstall wurde aus einer Blechgarage errichtet , die mit Holz verkleidet ist.

Größe: ca. 4 m x ca. 5 m

Der Wert des Nebengebäudes wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **150,- €** ermittelt.

* * *



Dachgeschoss

↳ BEREICH WASSERSCHADEN