

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und 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 der zum Ortstermin anwesenden Eigentümerin sowie auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h., offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- eingeschossiges freistehendes Einfamilienwohnhaus
- hofseitig angebauter eingeschossiger Windfang
- am Westgiebel eine Terrasse
- Das Gebäude ist teilunterkellert.
- Das Dachgeschoss ist, bis auf eine Kammer, nicht ausgebaut.

Baujahr:

Baujahr ca. 1948 (nach Auskunft der Eigentümerin)

Modernisierung:

Das Gebäude wurde nach 1995 tlw. modernisiert:

- Erneuerung der Fenster und Haustüren
- Modernisierung des Innenausbau im EG

Außenansicht:

Das Wohnhaus verfügt über ein steiles Satteldach mit einer Dacheindeckung aus Eternitschindeln aus dem Erbauungszeitraum.

Der Windfang verfügt über ein steiles Satteldach mit einer Eindeckung aus Tondachsteinen.

Über Dach verfügt das Wohnhaus über zwei Schornsteine aus Klinkern.

Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech.

Die Fassade des Gebäudes ist mit einem einfachen Reibputz versehen.

Die Fenster sind ein- bis dreiflügelige Kunststoffrahmen-fester, braun foliert, mit Thermoverglasung.

Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus poliertem Granit.

Der Hauseingang befindet sich im Windfang. Ein zweiter Eingang ist in der nördlichen Längsseite gelegen.

Die Eingänge sind über aus Natursteinen gemauerte Podeste erreichbar und haben folierte Kunststoffrahmentüren, mit Lichtausschnitten.

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Feldstein
Umfassungswände:	Lehmziegel mit Luftschicht, mit Rigipsplatten verkleidet (nach Auskunft der Eigentümerin)
Innenwände:	Ziegelsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Teilkeller: einfache Stiege Dachgeschoss: Holzterasse mit geschlossenen Trittstufen und Geländer

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Teilunterkellerung:	Lagerfläche, Heizung, Warmwasserbereitung
Erdgeschoss:	Windfang, Diele, Küche, Wohnzimmer mit Durchbruch zum Esszimmer, Flure, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer, HWR, Abstellraum, WC
Dachgeschoss:	eine Kammer, sonst Dachboden

Ausstattung und Zustand

Hinweis: Zur besseren Qualifizierung einzelner, beschriebener Bauteile werden nachfolgende Wertungen verwendet:

(1) besonders hochwertig	(a) gut bis sehr gut
(2) gut	(b) brauchbar
(3) einfach	(c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich

Anmerkung: Die vorgenannten, zur besseren Qualifizierung beschriebener Bauteile verwendeten **Wertungen schließen einander nicht aus**, sondern dienen zur Einschätzung und **Beschreibung vorherrschender Merkmale**.

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat (2b)
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen (2b) bzw. Paneele (2b)

Küche:

Bodenbeläge:	Laminat (2b)
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen (2b) Objektstreifen mit Hartfaserplatten (2b)
Deckenbekleidungen:	Paneele (2b)

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b) bzw. Laminat (3b)
Wandbekleidungen:	raumhoch gefliest (2b)
Deckenbekleidungen:	Paneele (2b)

Diele/Flure:

Bodenbeläge:	Laminat (2b)
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen (2b) Diele z. T. mit Paneelen (3b)
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen (2b) bzw. Paneele (2b)

Fenster und Türen

Fenster:	ein- bis dreiflügelige Kunststoffrahmenfenster, braun foliert, mit Thermoverglasung (2b)
Fenstersohlbänke: innen:	Agglomarmor (2b)
außen:	polierter Granit (2b)
Türen:	Hauseingangstür: Kunststoffrahmentüren mit Lichtausschnitten (2b)
Innentüren:	Füllungstüren, foliert (2b), Wohnzimmer mit Schiebetür (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	weiße Sanitärobjekte, einfache Armaturen (alles 2b)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none">• Schwerkraftheizung, erneuerungsbedürftig (3c)• Gussradiatoren mit Thermostatventil, (2b), Bad zusätzlich mit Handtuchheizkörper (2b)• Wohnzimmer zusätzlich mit Kachelofen
Warmwasserversorgung:	elektrischer Warmwasserboiler (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	einfache, tlw. selbst angefertigte Küchenmöbel, nicht Gegenstand der Bewertung

Keller und Dach

Keller:	
Fußboden:	Beton
Wände:	Feldsteinmauerwerk
Decke:	Kappengewölbe zwischen Stahlträgern
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	steiles Satteldach
Dacheindeckung:	Eternitschindeln
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Schornstein:	zwei Schornsteine, aus Klinker, über Dach

Zustand des Gebäudes

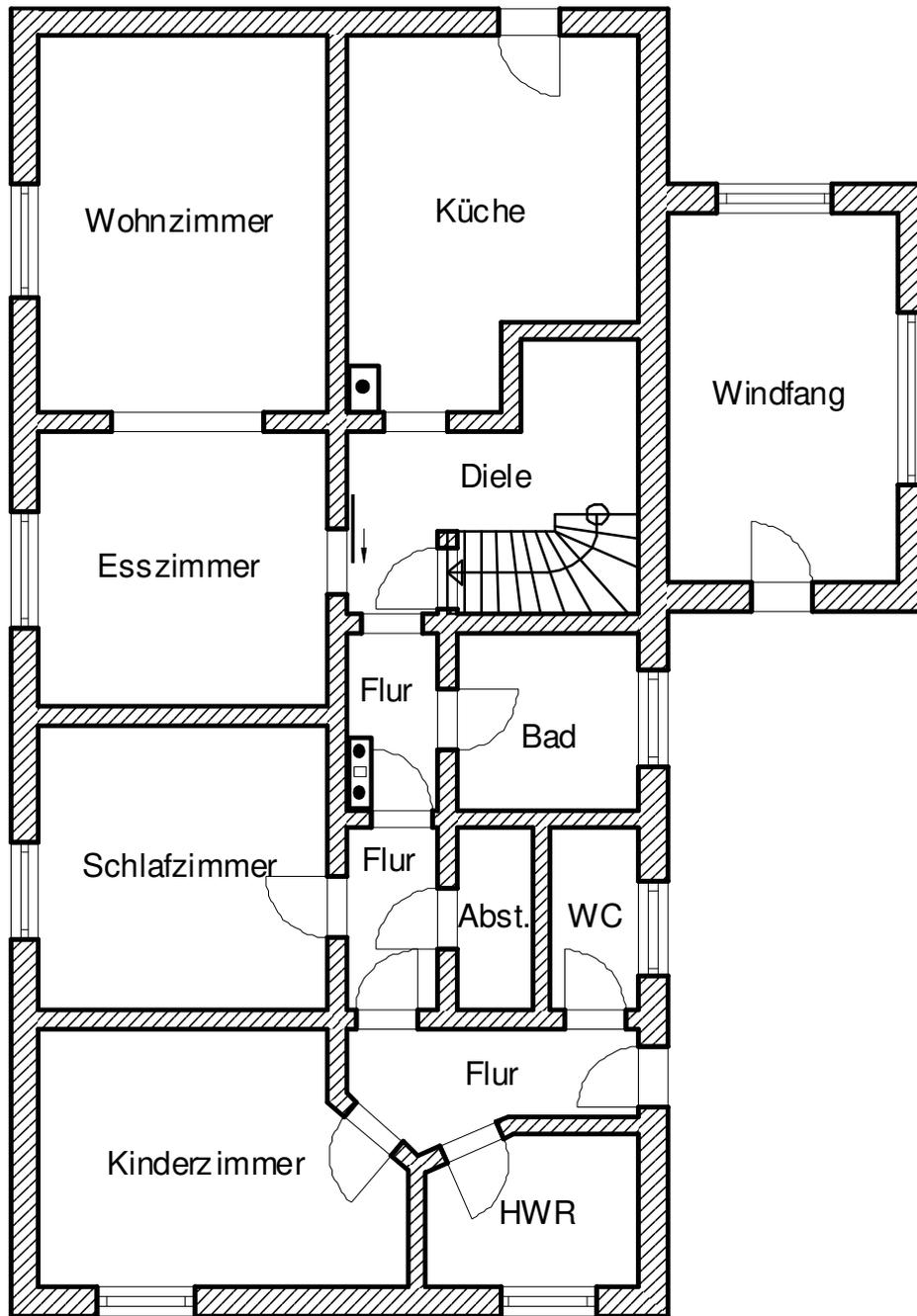
Belichtung und Besonnung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßiger Grundriss
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• Instandhaltungsstau an der Fassade und dem Dach• aufsteigende Feuchtigkeit, insbesondere an allen Wänden des Schlafzimmers• Heizung erneuerungsbedürftig• sehr unsauber in Eigenleistung ausgeführte Fliesenarbeiten im Bad
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

Nebengebäude

Nebengebäude:	<ul style="list-style-type: none">• eingeschossiges massives Gebäude, Fassade mit groben Reibputz• steiles Satteldach, mit Wellasbest gedeckt• Regenentwässerung aus PVC• Betonfußboden• abgehängte Decken, vermutlich Ebenasbest• an der südlichen Längsseite drei Garagentore (deckenlaufende Schwingtore aus Metall)• zwei Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung, vergittert• an der Nordseite tlw. Holzverkleidung mit Pforte• Stromanschluss, keine Heizung
---------------	---

Außenanlagen

- Hausanschlüsse für Trinkwasser und Strom
- biologische Kleinkläranlage (ca. 2005)
- Rasenflächen, Sträucher, Bäume, Hecken
- gepflasterter Zugang zum Haus
- kleiner Hausgarten mit Gartenteich
- zweiflügeliges schmiedeeisernes Tor



Die vorliegende Zeichnung wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage eines Grobaufmaßes erstellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 13-03-24/01868	Maßstab: ohne
17390 Schmatzin, Dorfstraße 20 Einfamilienwohnhaus	Bearbeiter: be
Berechnungsskizze – Erdgeschoss	