

Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Die Angaben der nachfolgenden Beschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung muss sich auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen marktüblich (bzw. nachhaltig) wertrelevant sind.

Diese Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten zur Ermittlung von Mängeln, Schäden, notwendigen Reparaturen, Ursachen und zu erwartenden Kosten dar. Es wird nur die marktübliche wertbeeinflussende Wirkung pauschal berücksichtigt. Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen, Einbauten, Einrichtungen usw. wird i.d.R. nicht geprüft. Versteckte Mängel werden möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Untersuchungen auf Standsicherheit, auf Schall- und Wärmeschutz, auf Brandschutz, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Materialien sowie auf Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen sind ggf. zusätzlich vorzunehmen und zu berücksichtigen.

Allgemeines und Nutzung

Objektart:	Wohnhaus freistehend I-geschossig nicht unterkellert Dachgeschoss komplett ausgebaut
Baujahr:	vermutlich in den 1930-er Jahren
Instandsetzung / Modernisierung:	überwiegend in den 1990-er J. instandgesetzt / modernisiert Bad im EG + Heizzentrale ca. 2021 erneuert
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Einfamilienhaus eigengenutzt Wohnfläche rd.: 205 m ² (wohnerwertabhängig ermittelt)
wohnerwertabhängige Wohnfläche:	Aus den Außenmaßen ergibt sich eine ansetzbare (wertrelevante) Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 290 m ² . Dabei wurde die BGF des Dachgeschosses wegen der Neigung der Dachflächen und der damit verbundenen schlechteren Ausnutzbarkeit angepasst. Das Aufmaß ergab im EG eine Fläche von ca. 140 m ² und im DG von ca. 75 m ² . Unter Berücksichtigung eines Abschlag von 15 % im DG wegen der tlw. mangelhaften Raumhöhen ergibt sich für die Wertermittlung eine wohnwertabhängige Wohnfläche von insgesamt rd. ⁴ 205 m ² .
Besichtigungsumfang:	Außen- und Innenbesichtigung

⁴ auf volle 5 m² gerundet

Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Fassade:	WDVS Putz Anstrich Giebdreiecke mit Holz verkleidet
Innenwände:	Mauerwerk Leichtbau
Decken:	Holzbalken
Dach	Konstruktion: Holzdach Form: Krüppelwalmdach Eindeckung: Dachziegel Entwässerung: Zinkblech

Ausbau

Treppen:	zum DG: Holztreppe (mit dtl. Gebrauchsspuren) zum Spitzboden: Einschubtreppe aus Holz
Fenster:	aus Holz mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüren: Holz mit Lichtausschnitten Innentüren: Holztüren (Kiefer)
Fußböden:	Flure: Fliesen (EG) und textiler Belag (DG) Wohnräume: Laminat, textile und plast. Beläge Küchen: Fliesen Bäder: Fliesen
Innenwandbekleidungen:	allgemein: Wände verputzt Wohnräume: tapeziert Küchen: Fliesenspiegel an den Objektwänden Bäder: Fliesen
sanitäre Ausstattung:	durchschnittliche Ausstattung und Qualität
Elektroinstallation:	übliche durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung Plattenheizkörper
Warmwasser:	zentral über die Heizung
besondere Einrichtungen:	Kamin Einbauküchen (nicht in der Wertermittlung enth.)

Zustand

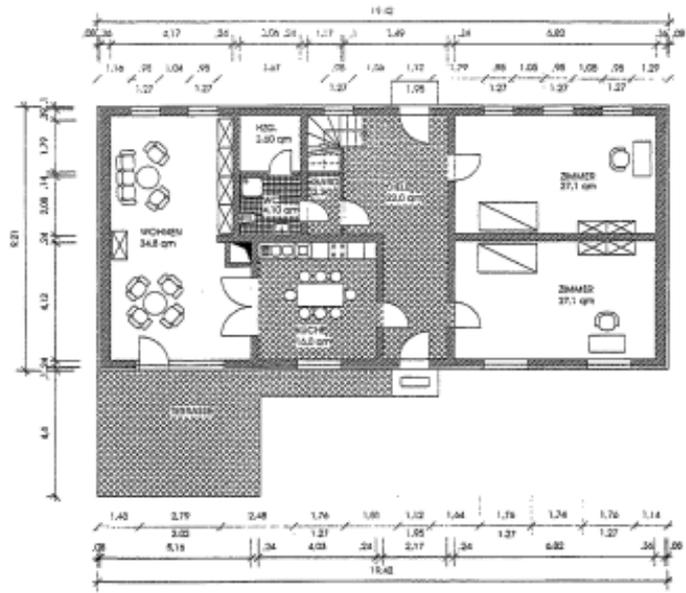
Grundrissgestaltung:	individuell, aber zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal
Schäden / Mängel:	tlw. deutl. Gebrauchsspuren / Verschleiß (Treppe, FB-Beläge) Fassade mit Verfärbungen Anstrich der äußeren Holzbauteile erneuerungsbedürftig Mängel an Dacheindeckung und im Bereich von Anschlüssen Feuchteschäden an Dachflächenfenstern und im Spitzboden Marderschäden am Dämmmaterial leichter Fertigstellungstau (Abstellraum hinter dem DG-Bad) mangelhafte Ausführung der Sanitärinstallation (Küche 1) Terrassenbelag mit Schäden u.a.m. (siehe auch Fotodokumentation)
energetischer Gebäudezustand:	baujahr- und sanierungsadäquater Standard wird unterstellt Energieausweisangabe 65 kWh/(m ² a) erscheint unrealistisch
Gesamteindruck / Zustand:	Der bauliche Zustand ist überwiegend alters- / sanierungsge- mäß normal bis stellenweise unbefriedigend und die Ausstat- tung entspricht einem durchschnittlichen Standard. Den nor- malen Gebrauch des Gebäudes erheblich einschränkende Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt. Deshalb wer- den Mängel und Schäden durch den entsprechenden Ansatz der Instandhaltungskosten und der wirtschaftlichen Restnut- zungsdauer berücksichtigt.
Gebäudestandardstufe (NHK 2010):	überwiegend 3 (mittel / durchschnittlich)

Nebengebäude / Außenanlagen

Schuppen:	Holzkonstruktion siehe Fotodokumentation
zu den Außenanlagen gehören	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück rel. einf. Wegebefestigungen mit Schäden Terrasse mit Schäden rel. einfache Einfriedungen (Vorgarten mit Jägerzaun) normale Gartenanlagen / Pflanzungen

Freig. 06.04

absteu. 08.01

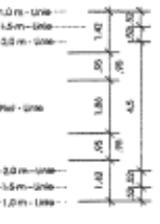
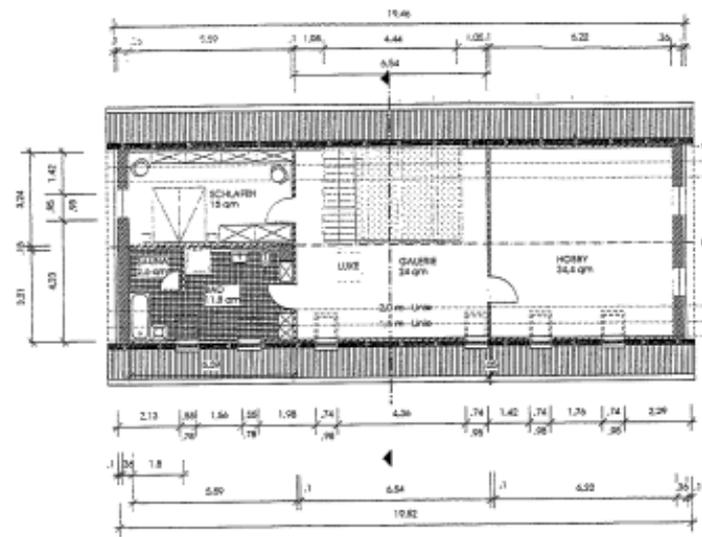


Handwritten notes:
 1. Eintrag in Bauplanbuch
 2. Eintrag in Bauplanbuch
 3. Eintrag in Bauplanbuch
 4. Eintrag in Bauplanbuch
 5. Eintrag in Bauplanbuch
 6. Eintrag in Bauplanbuch
 7. Eintrag in Bauplanbuch
 8. Eintrag in Bauplanbuch
 9. Eintrag in Bauplanbuch
 10. Eintrag in Bauplanbuch

1	ERGÄNZUNG FENSTERABMESSUNGEN	30.03.95
	änderungsindex	0000

projekt	Instandsetzung Bahnhofstraße 35, Schwein - Wamitz	projekt nr.	
ausmaß	Grundris - Erdgeschoss	blatt nr.	
dat.	30.03.1995	maßstab	1 : 100
		zeichnung	A 3
		druck	

Freig. 06.04



Handwritten notes:
 1. Eintrag in Bauplanbuch
 2. Eintrag in Bauplanbuch
 3. Eintrag in Bauplanbuch
 4. Eintrag in Bauplanbuch
 5. Eintrag in Bauplanbuch
 6. Eintrag in Bauplanbuch
 7. Eintrag in Bauplanbuch
 8. Eintrag in Bauplanbuch
 9. Eintrag in Bauplanbuch
 10. Eintrag in Bauplanbuch

1	ERGÄNZUNG FENSTERABMESSUNGEN	30.03.95
	änderungsindex	0000

projekt	Instandsetzung Bahnhofstraße 35, Schwein - Wamitz	projekt nr.	
ausmaß	Dachgeschoss	blatt nr.	
dat.	30.03.1995	maßstab	1 : 100
		zeichnung	A 3
		druck	