

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 des zum Ortstermin anwesenden Antragsgegners 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 (DHH)

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- eingeschossiges massives Einfamilienwohnhaus im Bungalowstil, als Doppelhaushälfte (rechte Hälfte)
- DDR-Typenprojekt „Pasewalk“
- Pultdach, nicht ausbaubar
- hofseitig befindet sich eine unterkellerte Terrasse
- Das Gebäude ist voll unterkellert, im Kellergeschoss befindet sich auch eine Garage.

Baujahr:

1977

Modernisierung:

Das Gebäude wurde nach 1990 modernisiert (Heizung, verglaster Windfang, Fenster und Türen, Innenausbau, Bad und WC, Kaminofen)

Außenansicht:

Das Gebäude hat ein Pultdach, mit einer Dacheindeckung aus Bitumenbahnen versehen.

An der nördlichen Längsseite befindet sich eine verglaste Veranda. Hofseitig eine unterkellerte Terrasse.

Die Fassade des Gebäudes ist mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und hell verputzt. Der Sockel ist abgesetzt und hat einen Buntsteinputz.

Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit einer Thermoverglasung. Im hofseitigen Wohnzimmer befindet sich eine Terrassentür.

Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus Blech.

Der Hauseingang befindet sich an der nördlichen Längsseite des Gebäudes in der verglasten Veranda. Er ist über eine sechsstufige Betontreppe erreichbar.

Die Hauseingangstür in der Veranda ist verglast. Von da aus ist das Haus über eine weitere Hauseingangstür erreichbar.

Am Westgiebel befindet sich eine Kelleraußentreppe.

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	Hohlblocksteine aus Beton
Umfassungswände:	vermutlich Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Kalksandstein, Ziegelmauerwerk, tlw. Leichtbau
Geschossdecken:	Keller: Betonhohldielen Erdgeschoss: HWL-Platten an Sparschalung
Hauseingangsbereich:	sechsstufige Treppe
Treppen:	Eingangstreppe: Doppelholmtreppe aus Stahl, Trittstufen aus Beton, stählernes Geländer massive Kellertreppen aus Beton (innen und außen)

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus (DHH):	Kellergeschoss:	zwei Wohnräume, Flur, WC, Waschhaus, Trockenraum, Lagerraum, Öllager, Heizung, Garage
	Erdgeschoss:	verglaste Veranda, Flur, Diele, Wohnzimmer, Terrasse, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad

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**.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume, Diele:

Bodenbeläge:	Laminat (2b)
Wandbekleidungen:	Strukturputz (1b) bzw. Tapeten/Raufaser (2b)
Deckenbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b), tlw. Raufaser (2b)

Küche:

Bodenbeläge:	PVC-Belag (2b)
Wandbekleidungen:	Strukturputz bzw. Paneele (2b), Fliesenspiegel an der Objektstrecke (2b)
Deckenbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b)

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	EG: ca. 1,60 m hoch gefliest (2b), darüber Paneele (3b) KG: raumhoch gefliest (2b)
Deckenbekleidungen:	EG: Paneele (3b) KG: glatt geputzt und gestrichen (2b)

Veranda:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Strukturputz (2b)
Deckenbekleidungen:	Rauspund (2b)

Flur:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	Schaumpolystyrolplatten (3b)

Fenster und Türen

Fenster:	ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast (2b), verglaste Veranda (Holzkonstruktion) (2b)
Fenstersohlbänke:	innen: Werzalit (3b) außen: eloxiertes Blech (2b)
Türen:	Hauseingangstüren: Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt (2b) Garage mit elektrisch betriebenem deckenlaufenden Sektionaltor (2b) Innentüren: Füllungstüren, furniert (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	EG: wandhängendes WC, vorgesetzter, eingefliester Systemkasten, ebenerdige Dusche, Duschatrennung aus Acryl, Waschtisch (alles 2b) KG: Stand-WC, tiefhängender PVC-Spülkasten, halbrunde Eckdusche (alles 2b)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • Zentralheizung (Öl) (2b) • Gussradiatoren mit Thermostatventilen (3b), tlw. Doppelplattenheizkörper (2b) • Diele mit Kaminofen (2b)
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	geringer Zeitwert aufgrund des Alters (geschätzt 500,00 €)

Keller und Dach

Keller:	
Kellerfußboden:	tlw. Estrich, tlw. Fliesen, in den höherwertig ausgebauten Bereichen Laminat
Kellerwände:	geputzt und gestrichen
Kellerdecke:	Betonhohldielen, geputzt und gestrichen
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Pultdach
Dacheindeckung:	Bitumenbahnen
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Schornstein:	ein Schornstein über Dach

Zustand des Gebäudes

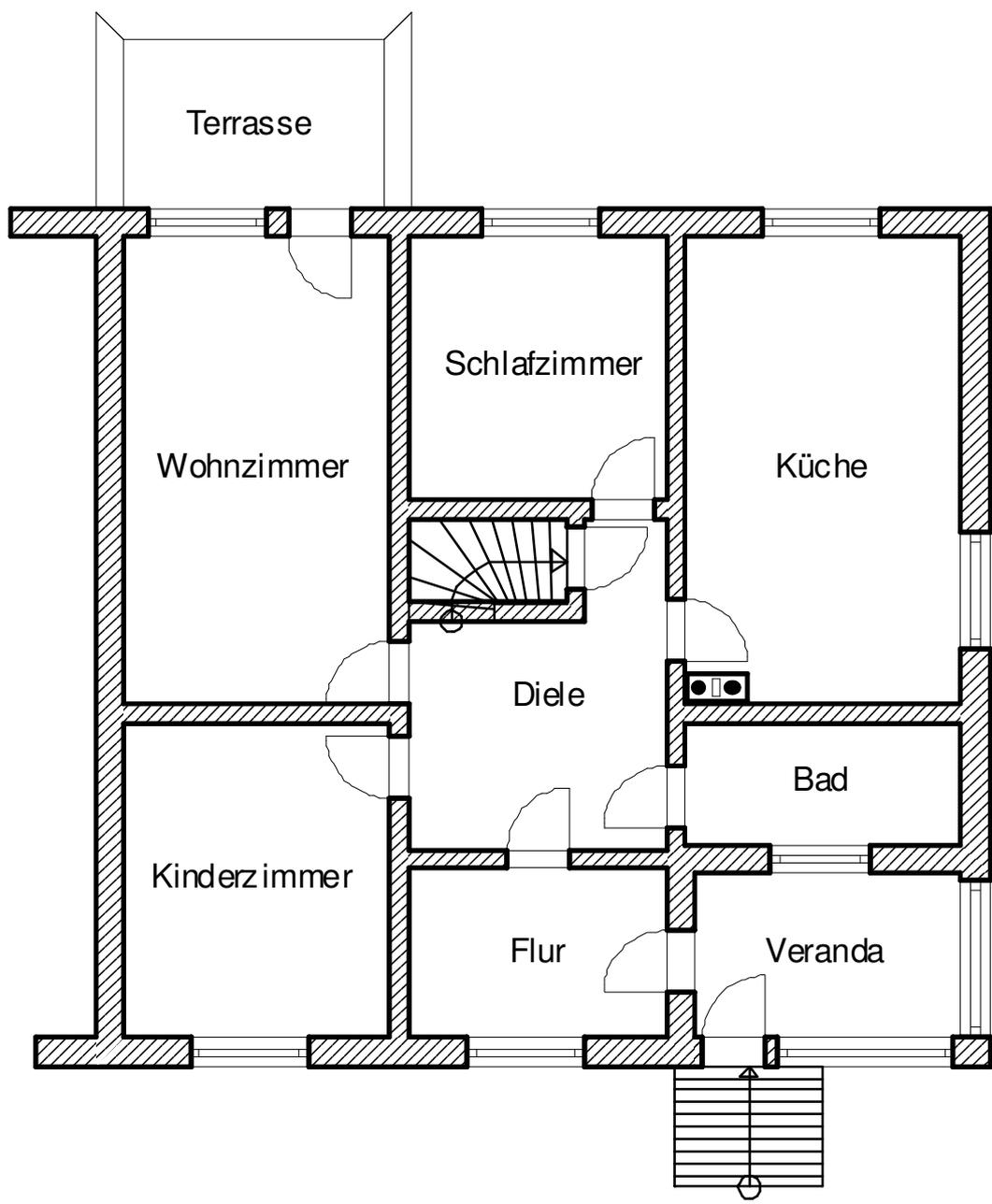
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	großzügiger, überwiegend zweckmäßiger Grundriss
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • Austausch der Heizung erforderlich • schadhafter Belag der Terrasse • tlw. Feuchteschäden in Kelleraußenwänden • Abzug des Kaminofens funktioniert nicht richtig • auch im Spritzbereich der Dusche über 1,60 m Wandbekleidung aus Paneelen
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

Nebengebäude

Gartenhaus:	<ul style="list-style-type: none"> • Massivbau, glatt geputzt • Pultdach, mit Trapezblech gedeckt • Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast • kleine überdachte Terrasse an der Nordseite • zwei Wohnräume, Küche, DU/WC • keine Heizung • Dauerwohnen ist nicht zulässig.
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

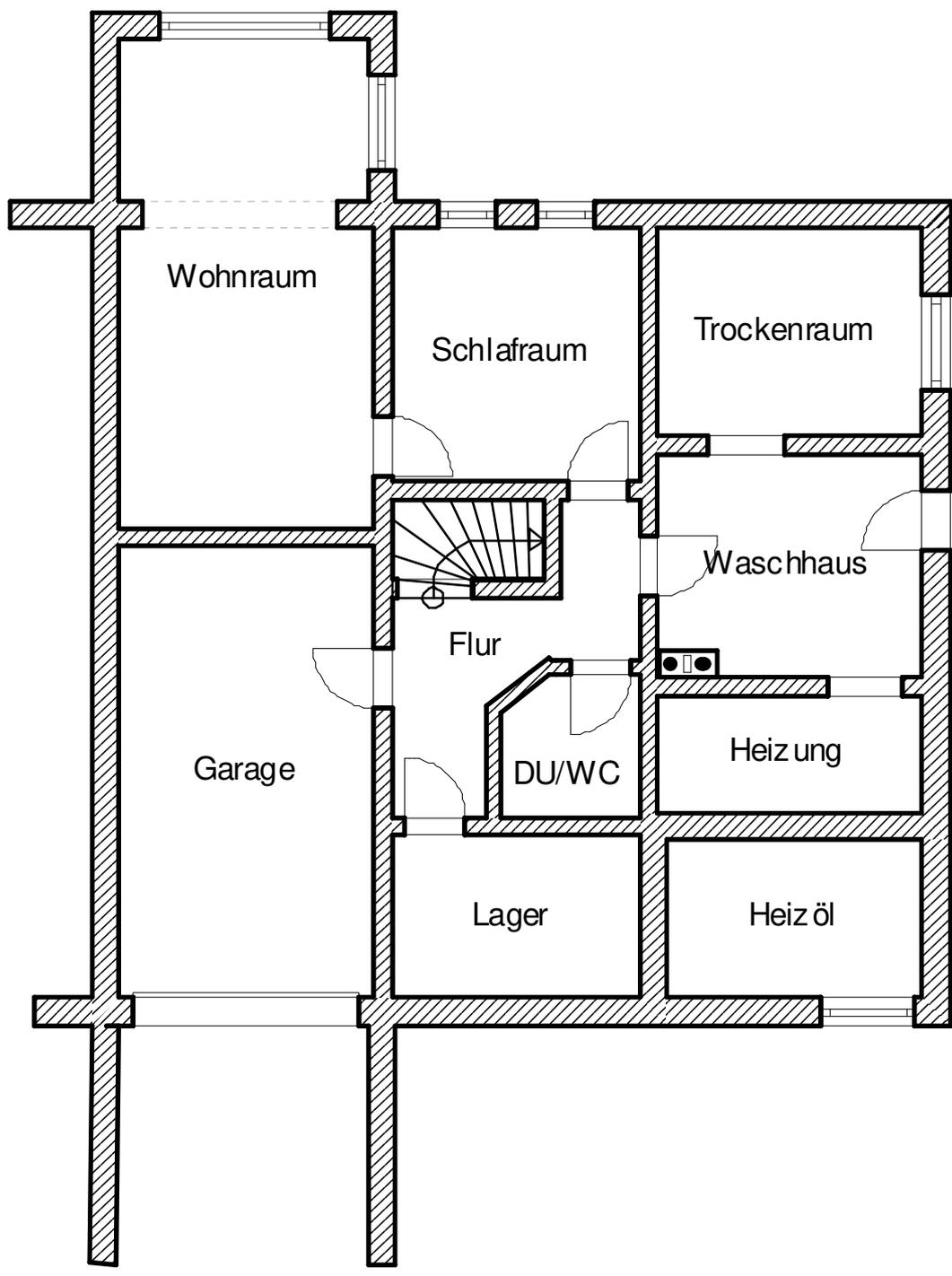
Außenanlagen

- Versorgungsleitungen Strom und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Einfriedung mit altem Metallfelderzaun
- Rasen, Sträucher, Obstbäume, Hecken
- gepflasterte Wege



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 14-03-24/01875	Maßstab: ohne
17237 Blankensee, Siedlungsring 37 Einfamilienwohnhaus (DHH)	Bearbeiter: be
Berechnungsskizze – Erdgeschoss	



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 14-03-24/01875	Maßstab: ohne
17237 Blankensee, Siedlungsring 37 Einfamilienwohnhaus (DHH)	Bearbeiter: be
Berechnungsskizze – Kellergeschoss	