

## **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 Ex-Frau des Eigentümers 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 massives Einfamilienwohnhaus, giebelständig
- DDR-Typenprojekt des VEB (K) Baureparaturen Meiningen
- Dachgeschoss voll ausgebaut
- Südseitig befindet sich eine Terrasse.
- Das Gebäude ist voll unterkellert.

Baujahr:

ca. 1975

Modernisierung:

Das Gebäude wurde nach 1990 modernisiert (Dach, Heizung, Fenster und Türen, Innenausbau)  
2020 erfolgte eine Sanierung (Heizkörper mit Leitungen, Küche, Fußböden, Elektroinstallation, Innenputz, Bad).

Außenansicht:

Das Gebäude hat ein steiles Satteldach, mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen versehen.

An der südlichen Längsseite befindet sich eine Terrasse.

Die Fassade des Gebäudes ist mit einem einfachen Strukturputz versehen und weiß gestrichen. Der Sockel ist abgesetzt und hat einen grauen Anstrich.

Die Fenster sind ein- bis dreiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit einer Thermoverglasung. Im südseitigen Wohnzimmer befindet sich eine Terrassentür. Bis auf die hofseitigen Fenster im Dachgeschoss sind alle Fenster mit Außenjalousien ausgestattet.

Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus Kunststein.

Der Hauseingang befindet sich am westlichen Giebel des Gebäudes. Er ist über ein einstufiges Podest erreichbar und mit einer kleinen Überdachung und beidseitigem Windschutz aus Reliefglas versehen.

Die Hauseingangstür ist eine graue Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt.

Am Ostgiebel befindet sich eine Kelleraußentreppe, welche mit einer Umhausung mit Pultdach versehen ist. Wand- und Dachelemente bestehen überwiegend aus transparentem Wellmaterial.

## Ausführung und Ausstattung

### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	Beton
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, tlw. Leichtbau
Geschossdecken:	Keller: Betonhohldielen Erdgeschoss: HWL-Platten an Sparschalung
Hauseingangsbereich:	sechsstufige Treppe
Treppen:	EG – DG: ¼-gewendelte geschlossene Holztreppe, einseitiger Handlauf KG: Innentreppe: ¼-gewendelte Massivtreppe Außentreppe: gerade Massivtreppe

### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus:	Kellergeschoss:	Lagerraum, Öllager, Heizung
	Erdgeschoss:	Diele, Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich, Terrasse, Schlafzimmer,
	Dachgeschoss:	3 Kinderzimmer, Flur, 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 <b>Wertungen schließen einander nicht aus</b> , sondern dienen zur Einschätzung und <b>Beschreibung vorherrschender Merkmale</b> .		

### *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen*

#### Wohn- und Schlafräume, Diele:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b), textiler Belag (2b)
Wandbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b)

#### Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b), Fliesenspiegel an der Objektstrecke (2b)
Deckenbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b)

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber glatt geputzt und gestrichen (2b), Dusche und Mittelwand raumhoch gefliest (2b)
Deckenbekleidungen:	glatt geputzt und gestrichen (2b)

Flur:

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

*Fenster und Türen*

Fenster:	ein- bis dreiflügelige Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast (2b), Außenjalousien (2b)
Fenstersohlbänke:	innen: kunststoffbeschichtetes Hartfasermaterial bzw. Holz (3b) außen: Flachklinker bzw. Kunststein (2b)
Türen:	Hauseingangstüren: Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt (2b) Innentüren: Füllungstüren, strukturiert, Edelstahlbeschläge (2b)

*Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung*

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	wandhängendes WC, vorgesetzter, eingefliester Systemkasten, Eckbadewanne, ebenerdige Dusche, Waschtisch (alles 2b)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zentralheizung (Öl), Austausch erforderlich (3c)</li><li>• Doppelplattenheizkörper mit Thermostatventilen (2b)</li></ul>
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

*Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung*

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Eigentum der Ex-Frau des Eigentümers

Keller und Dach

Keller:

Kellerfußboden:	Estrich
Kellerwände:	Beton, gestrichen
Kellerdecke:	Betonhohldielen, gestrichen

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
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"><li>• Austausch der Heizung erforderlich</li><li>• schadhafter Belag der Terrasse</li><li>• tlw. Feuchteschäden in Kelleraußenwänden</li><li>• keramischer Belag des Eingangspodestes schadhaft</li></ul>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

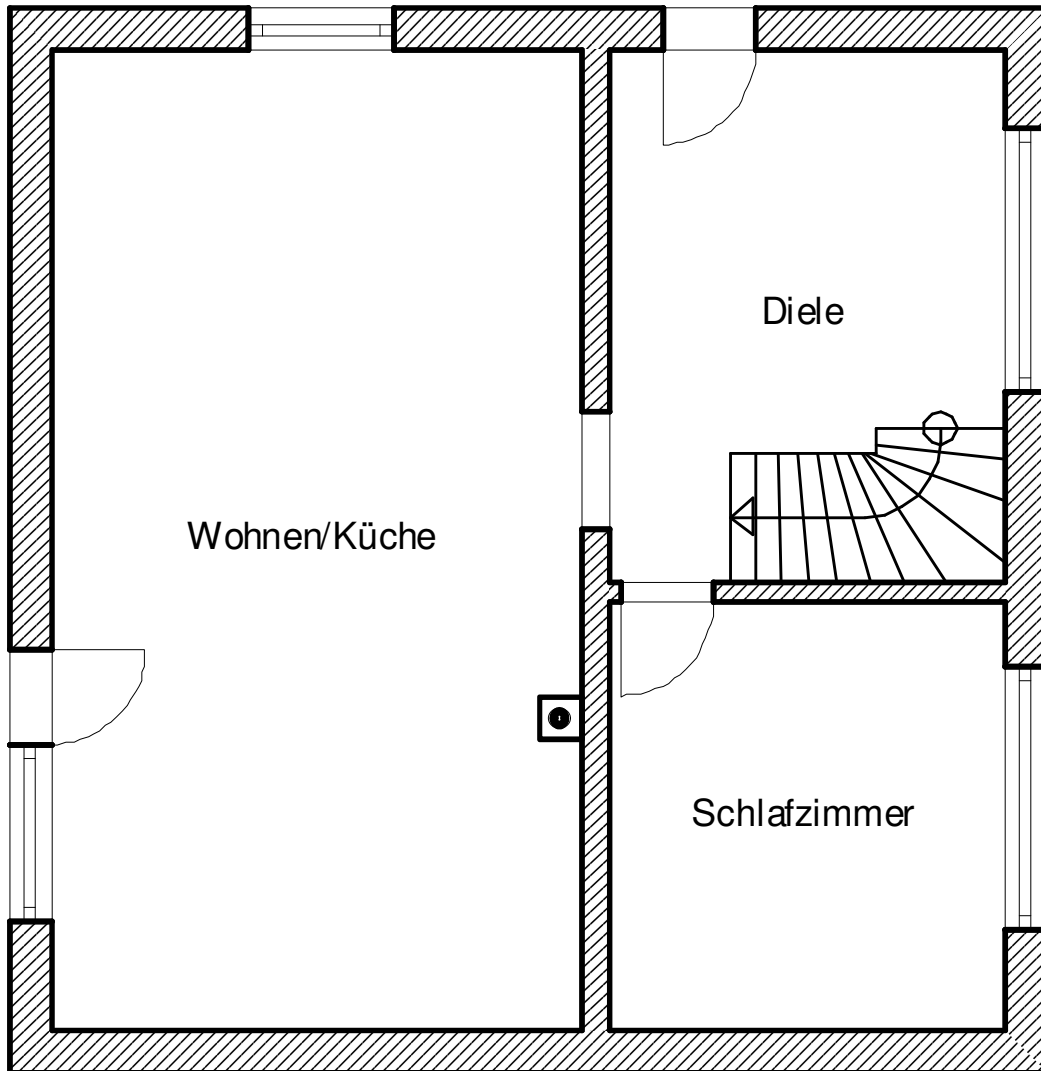
## ***Nebengebäude***

Nebengebäude:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Massivbau, grob geputzt</li><li>• Pultdach, mit Trapezblech gedeckt</li><li>• Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast</li><li>• überdachter Bereich an der Nordseite</li><li>• zweiflügeliges Garagentor</li><li>• keine Heizung</li></ul>
---------------	--

Zum Ortstermin wurde der Zutritt zum Nebengebäude nicht gestattet. Lt. Auskunft der Ex-Frau des Eigentümers befinden sich darin eine Garage, eine Werkstatt und Lagerräume.

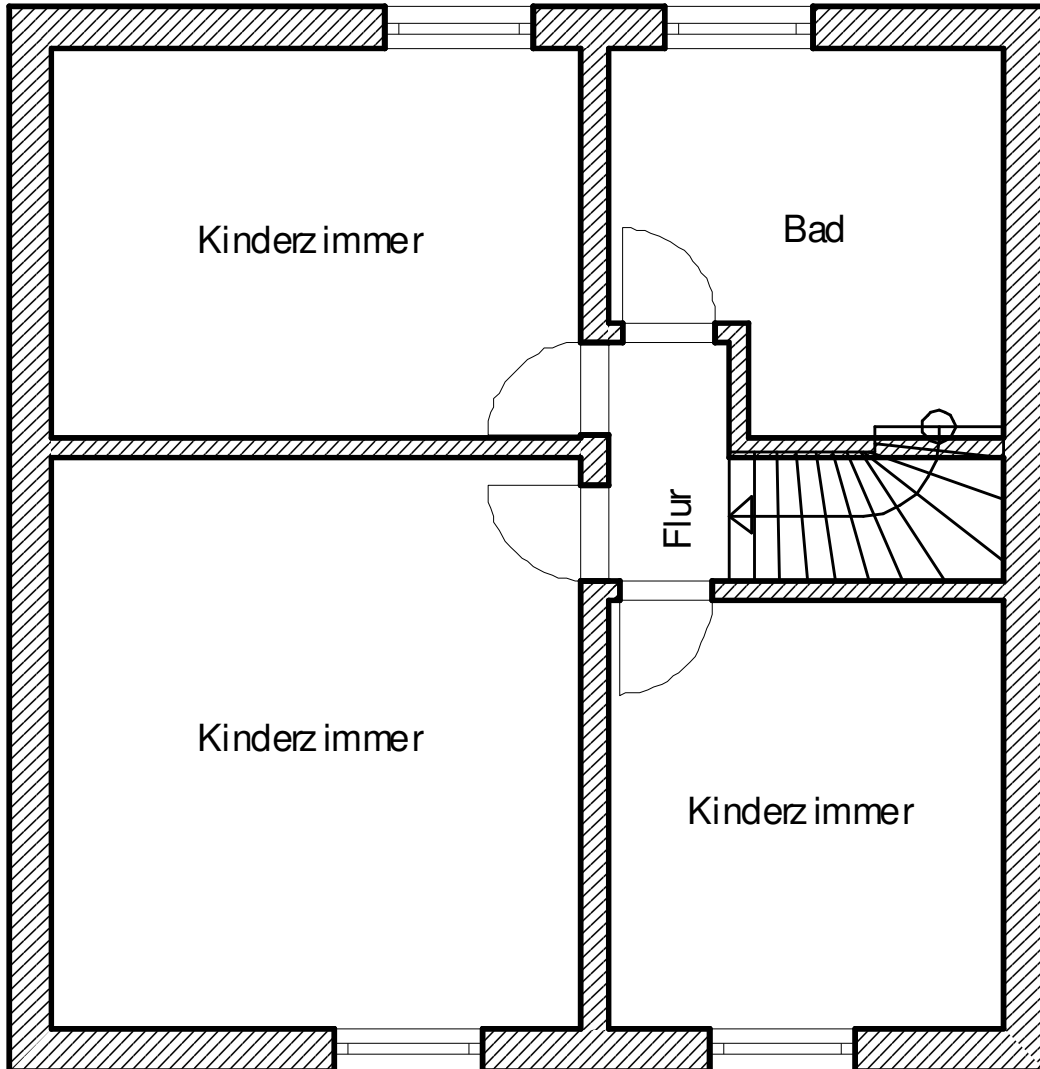
## ***Außenanlagen***

- Versorgungsleitungen Strom und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Hofbereich mit Betonverbundpflaster befestigt
- nördlich des Wohngebäudes Sichtschutz aus Flechtelementen
- Rasenflächen



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 17-03-24/01878	Maßstab: ohne
17255 Wesenberg, Tiergartenstraße 12	
Einfamilienwohnhaus	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 17-03-24/01878	Maßstab: ohne
17255 Wesenberg, Tiergartenstraße 12 Einfamilienwohnhaus	Bearbeiter:
Berechnungsskizze – Dachgeschoss	be