

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 Antragsgegnerin 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:	<ul style="list-style-type: none">• zweigeschossiges massives Einfamilienwohnhaus, freistehend, giebelständig• Dachgeschoss nicht ausgebaut (nur eingeschränkt nutzbar)• Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Baujahr:	ca. 2020
Modernisierung:	Das Gebäude wurde nicht modernisiert.
Außenansicht:	<p>Das Gebäude hat ein flaches Satteldach, mit einer Dacheindeckung aus anthrazitfarbenen engobierten Tondachsteinen versehen.</p> <p>Über Dach befindet sich ein Schornstein. Auf dem Dach wurden zwei Solarmodule (Solarthermie) montiert.</p> <p>Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech.</p> <p>Die Fassade des Gebäudes ist mit einem weißen Verputz versehen. Der Sockel ist abgesetzt und hat einen grauen Anstrich.</p> <p>Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit einer Thermoverglasung (dreifach), innen weiß, außen grau foliert. Im westseitigen Wohnzimmer befindet sich eine Terrassentür. Es sind alle Fenster und die Terrassentür mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet. Dabei haben die Fenster im Erdgeschoss und die Terrassentür außen liegende Jalousiekästen, die Fenster im Dachgeschoss innenliegende Jalousiekästen.</p> <p>Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus beschichtetem Blech.</p> <p>Der Hauseingang befindet sich an der nördlichen Längsseite des Gebäudes. Er ist ebenerdig erreichbar.</p> <p>Die Hauseingangstür ist eine graue Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt.</p> <p>Am westlichen Teil der Gebäudenordseite ist eine eingeschossige Garage mit Pultdach angebaut.</p>

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	Beton
Umfassungswände:	Gasbeton
Innenwände:	Kalksandstein, tlw. Leichtbau
Geschossdecken:	Stahlbeton
Hauseingangsbereich:	ebenerdig
Treppen:	Stahlbetontreppe, gegenläufig, mit Podest, Geländer aus Edelstahl
	Dachgeschoss: Einschubtreppe in der Bodenluke

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus:	Erdgeschoss:	Flur, Gäste-WC mit Dusche, HWR, Küche, Wohnzimmer mit Terrasse
	Obergeschoss:	Flur, Ankleide, Bad, zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer
	Dachgeschoss:	begehbar, aber nicht ausbaufähig, untergeordnete Lagerfläche

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:	Fliesen (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, Gäste-WC:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	ca. 2,00 m hoch gefliest, darüber glatt geputzt und gestrichen (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- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast (2b), elektrische Außenjalousien (2b)
Fenstersohlbänke: innen:	Agglomarmor (2b)
außen:	beschichtetes Blech (2b)
Türen: Hauseingangstüren:	Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt (2b)
Innentüren:	Füllungstüren, strukturiert, Edelstahlbeschläge (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	wandhängende WC, EG: Systemkasten in Wandmontage, DG: Systemkasten in Vorwandmontage, ebenerdige Dusche im EG, Acrylwanne im OG, Waschtische, einfache Armaturen (alles 2b)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none">• Zentralheizung Gas, Fußbodenheizung (1a)• Kaminofen im Wohnzimmer (2b)
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	einzelstehende Küchenzeilen, nicht Gegenstand der Bewertung

Keller und Dach

Keller:	kein Keller
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion, Brettbinder
Dachform:	flaches Satteldach
Dacheindeckung:	engobierte Tondachsteine
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Schornstein:	ein Schornstein über Dach

Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	großzügiger, zweckmäßiger Grundriss
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• eindringendes Oberflächenwasser im Bereich der Terrassentür• schadhafter Belag der Terrasse• Feuchteschäden an der Außenwand im Bereich der Terrasse• Putzabplatzungen im äußeren Sohlbankbereich des Küchenfensters• Risse im Deckenputz im Dachgeschoss• fehlende dauerelastische Fuge zwischen Wohnhaus und Garage
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

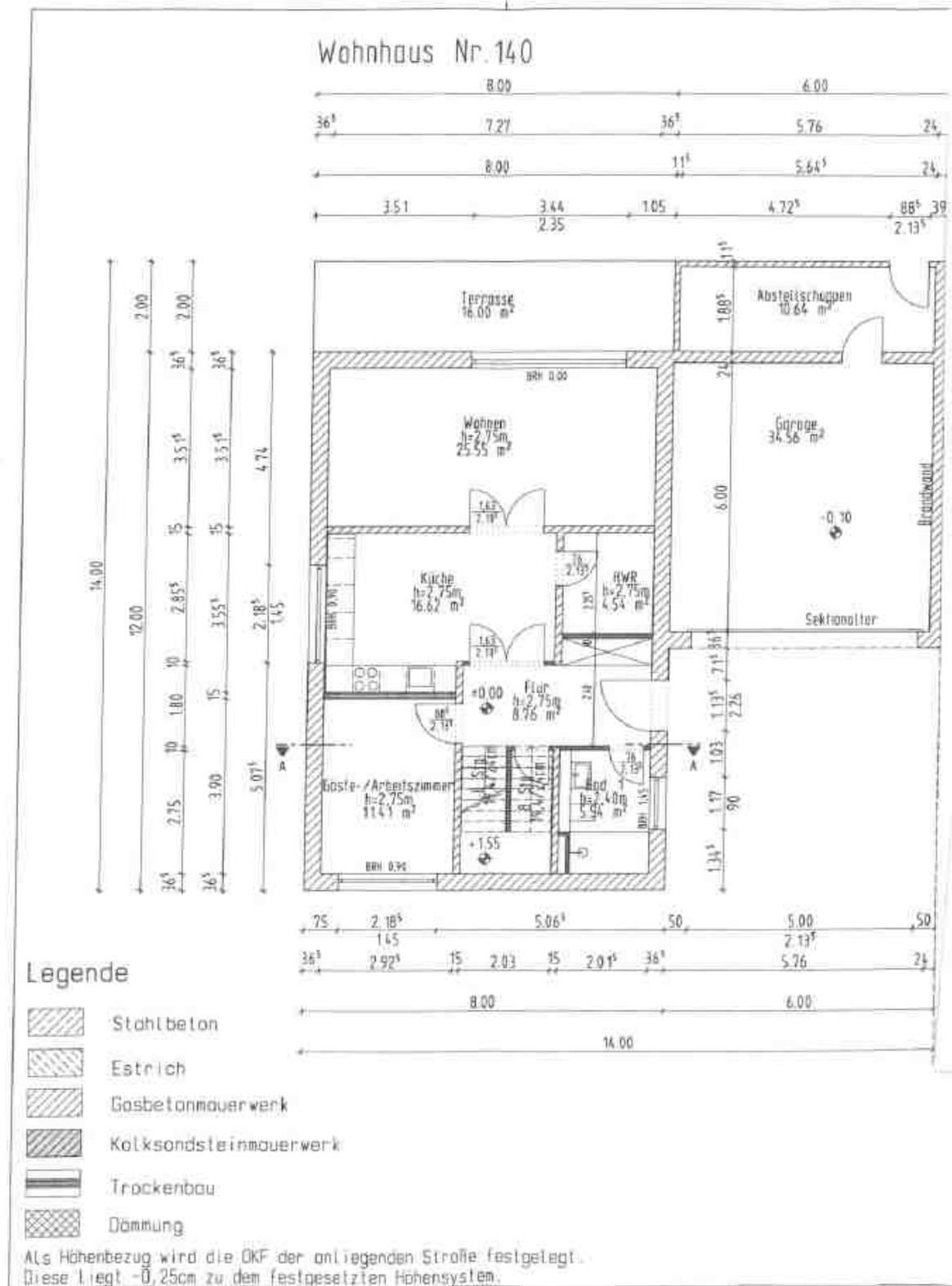
Nebengebäude

Garage:	<ul style="list-style-type: none">• Massivbau, weiß verputzt• Pultdach, mit Trapezblech gedeckt• Kunststoffrahmentür, thermoverglast• Garagentor als elektrisch betriebenes Sektionaltor
---------	---

Die Brandwand zwischen den aneinander gebauten Garagen des Bewertungsgrundstücks und des nördlichen Nachbargrundstücks wurde nicht, wie projiziert, 30 cm über Dach ausgeführt. Diese Bauausführung ist jedoch nach den entsprechenden Bauvorschriften (GarVO M-V, LBauO M-V) auch nicht erforderlich.

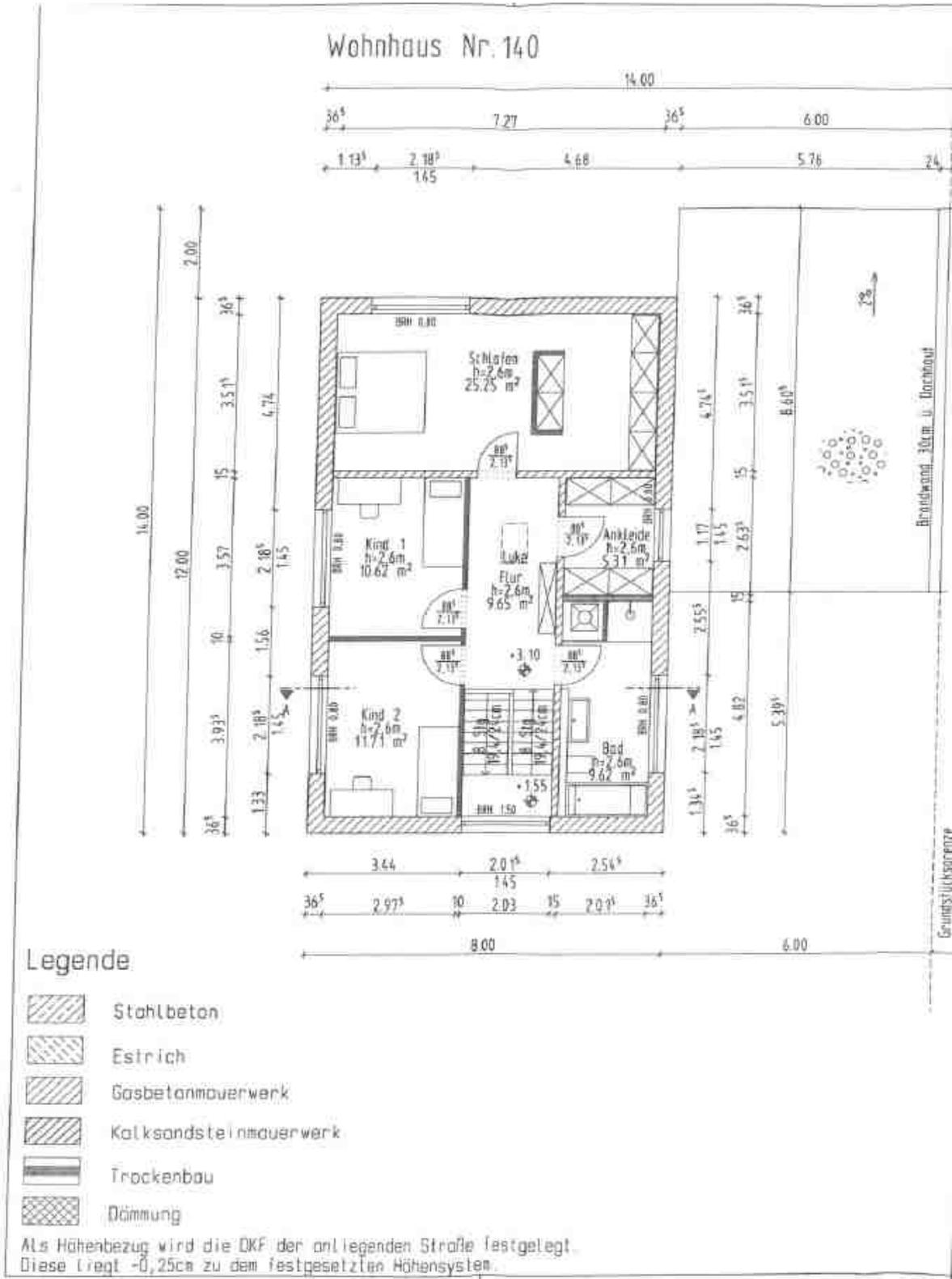
Außenanlagen

- Versorgungsleitungen Strom, Gas und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Zufahrt, Terrasse und Weg zum Hintereingang der Garage mit Betonverbundpflaster befestigt
- Rasenflächen, keine Einfriedung



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. 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 52-12-24/01918	Maßstab: ohne
17235 Neustrelitz, Wilhelm-Stolte-Straße 140 Einfamilienwohnhaus mit Garage	Bearbeiter: be
Grundriss - Erdgeschoss	



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. 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 52-12-24/01918	Maßstab: ohne
17235 Neustrelitz, Wilhelm-Stolte-Straße 140 Einfamilienwohnhaus mit Garage	Bearbeiter: be
Grundriss - Obergeschoss	