



Gebäudebeschreibung für das Wohngebäude mit vier Wohneinheiten in der Bützower Straße 14-17

Art des Gebäudes:	eingeschossige, ehemalige Schnitterkate mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss, aufgeteilt in vier Wohneinheiten, vermutlich nicht unterkellert		
Baujahr:	nicht bekannt, schätzungsweise vor 1900		
wesentliche Modernisierungen:	nach dem äußeren Eindruck keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten Jahren		
Abmessungen des Wohnhauses: (laut Liegenschaftskataster)	Länge:	ca. 31,5 m	
	Breite:	ca. 8,5 m	
Abmessungen des Massivschuppens: (laut Liegenschaftskataster)	Länge:	ca. 21,0 m	
	Breite:	ca. 5,5 m	
Wohnfläche:	Erdgeschoss:	ca. 214 m ²	
	Obergeschoss:	ca. 150 m ²	

(Schätzung der Wohnfläche mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten aus den Außenabmessungen des Wohngebäudes)

Bruttogrundfläche des Wohnhauses:

Bruttogrundfläche: ca. 31,50 m x ca. 8,50 m x 2 = 535,50 m²
rd.: 535,00 m²

Anmerkung:

In der Beschreibung werden nur die von außen von der Straßenseite und von öffentlichen Flächen offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Bauunterlagen zu dem Wohngebäude und zu dem Nebengebäude liegen nicht vor. Das Grundstück wurde während der Ortsbesichtigung nur bis zu den Haustüren betreten. Zur Innenausstattung des Wohngebäudes und zu Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre können keine Aussagen getroffen werden. Baumängel und Bauschäden können nur insoweit beschrieben werden, wie sie augenscheinlich von außen erkennbar waren. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Inwieweit Holzschutzmittel in den zurückliegenden Jahren im Objekt zum Einsatz gekommen sind, ist nicht bekannt und muss gegebenenfalls gesondert untersucht werden. Für das Wohngebäude liegt vermutlich kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor.

Konstruktionsart:	Mauerwerksbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton bzw. Feldsteinen
Umfassungswände:	vermutlich Ziegelmauerwerk, ca. 25,0 cm und Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	vermutlich überwiegend ursprüngliches Ziegelmauerwerk
Schornsteine:	vier hochgezogene Schornsteine aus Ziegelmauerwerk
Geschossdecke:	vermutlich ursprüngliche Holzbalkendecke mit Lehm- bzw. Sandeinschub und Füllmaterial
Fußböden:	nicht bekannt
Innenwandflächen:	nicht bekannt
Deckenflächen:	nicht bekannt
Treppen:	vermutlich Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach)

Türen:

Eingangstüren: Kunststofftüren mit Isolierverglasung
(teilweise demoliert)

Innentüren: nicht bekannt

Elektroinstallation: Installationen nicht bekannt

Sanitäre Installationen: sanitäre Ausstattung nicht bekannt

Heizung: nicht bekannt, vermutlich Ölheizung

Besondere Einrichtungen: nicht bekannt

Außenansicht: Wärmedämmverbundsystem mit Strukturputz

Dachform: Krüppelwalmdach

Dachkonstruktion: vermutlich Kehlbalkenkonstruktion

Dacheindeckung: Betondachsteine

Besondere Bauteile: Dachgauben

Zustand

Grundrissgestaltung: nicht bekannt, aufgeteilt in vier Wohneinheiten
mit separaten Hauseingängen

Belichtung und Besonnung: vermutlich ausreichende Belichtung und
Besonnung

Wirtschaftliche Wertminderung: nach dem äußeren Eindruck mangelnder
Wärme- und Feuchteschutz, vermutlich nicht
mehr zeitgemäße Grundrisszuschnitte

Allgemeinzustand

Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Wohngebäude in der Gesamtheit in einem sanierungsbedürftigen und unbefriedigendem baulichen Zustand und wurde in den zurückliegenden Jahren nicht instandgehalten. In dem jetzigen Zustand ist das Gebäude vermutlich nur eingeschränkt bewohnbar bzw. nutzbar. Gravierende Mängel liegen vermutlich in der Gesamtheit in Bezug auf den Wärme- und Feuchteschutz vor.