

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. 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.

3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- einseitig angebautes eingeschossiges massives Einfamilienwohnhaus
- Das Gebäude ist teilunterkellert.
- Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
- Am Westgiebel und an der Nordseite befinden sich eingeschossige Anbauten

Baujahr:

ca. 1870

Modernisierung:

Nach Angaben der Antragsgegnerin wurden folgende Modernisierungen vorgenommen:

- Im Keller wurde Bohrlochinjektion gegen Feuchtigkeit vorgenommen.
- Kupferrohre am Warmwasserspeicher wurden erneuert
- Einbau eines Fertigteilschornsteines
- im Erdgeschoss (Esszimmer) wurde ein neues Fenster verbaut
- ein Kamin wurde eingebaut
- Gastherme wurde eingebaut
- das Obergeschoss wurde kernsaniert
- im Schlafzimmer 1 und 2 wurde der alte Fußboden erhalten (ausgebessert, geschliffen und lackiert)
- im Dachgeschoss sind alle Wände mit Steinwolle bzw. Holzdeckplatten gedämmt
- Holzbalken sind geschliffen und mit Insektenschutz behandelt, fehlende Deckenbalken wurden erneuert
- neue Dachfenster von Velux mit elektrischem Rollo, neue Fenster an der Giebelseite mit elektrischem Rollo
- Elektrik komplett neu
- Wasser, Abwasser und Heizung für ein zweites Bad im Dachgeschoss
- das Dach ist mit Betondachsteinen gedeckt, Dachkasten rings herum erneuert.
- Dach zur Straßenseite wurde vorbereitet, damit dort Solaranlage montiert wird (Aluprofil schon verbaut)

Außenansicht:

Das eingeschossige Einfamilienwohnhaus verfügt über Drempelgeschoss und ein flaches Satteldach mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen. Über Dach befindet sich ein Schornstein.

Zur Hofseite befindet sich eine Schleppgaube.

Straßenseitig sind in die Dachfläche zwei Dachflächenfenster integriert.

Die Fassade ist in Sichtmauerwerk mit Klinkern ausgeführt. Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung und tlw. elektrischen Außenjalousien.

Am Westgiebel befindet sich ein eingeschossiger Anbau mit dem Eingangsbereich. Hofseitig wurde ein eingeschossiger Anbau für das Bad errichtet.

Der Hauseingang befindet sich am westlichen Giebel. Er ist über eine Stufe erreichbar. Die Hauseingangstür ist eine einflügelige Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	vermutlich Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Leichtbauwände, mit Rigips beplankt
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Treppen:	nicht bekannt

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus (lt. Bauunterlagen):

Erdgeschoss:	Eingangsbereich, Flur, Wohnzimmer, Küche, Bad, Arbeitszimmer mit Treppe zum DG, Schlafzimmer
Dachgeschoss:	Flur, Abstellraum, zwei Zimmer

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	Teilkeller
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	flaches Satteldach mit Schleppegaupe
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Dachboden:	keiner
Schornstein:	ein Schornstein über Dach

3.2.3 Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßiger Grundriss (lt. Exposé), im Erdgeschoss mit gefangenen Räumen (nur durch andere Räume erreichbar)
Bauschäden und Baumängel:	Da das Gebäude nicht betreten und das Innere des Gebäudes nicht besichtigt wurde, kann zu möglichen Bauschäden und Baumängeln im Inneren keine Aussage getroffen werden. Aufgrund noch erforderlicher Restleistungen sowie noch nicht sanierter Bereiche wird pauschal ein Abschlag von 20 % des Gebäudezeitwertes angesetzt.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

3.3. Nebengebäude

ehemaliger Stall:	<ul style="list-style-type: none">• Massivbauweise, eingeschossig, mit Drempelgeschoss• flaches Satteldach mit Wellasbest• zweiflügelige Holztür• einfache Stallfenster aus Metall, Brettertür• einfache Anbauten
Schuppen:	<ul style="list-style-type: none">• Holzkonstruktion, mit Holzschalung• Holztore und -türen• Pultdach, eigendeckt mit Bitumenbahnen, tlw. mit Trapezblech

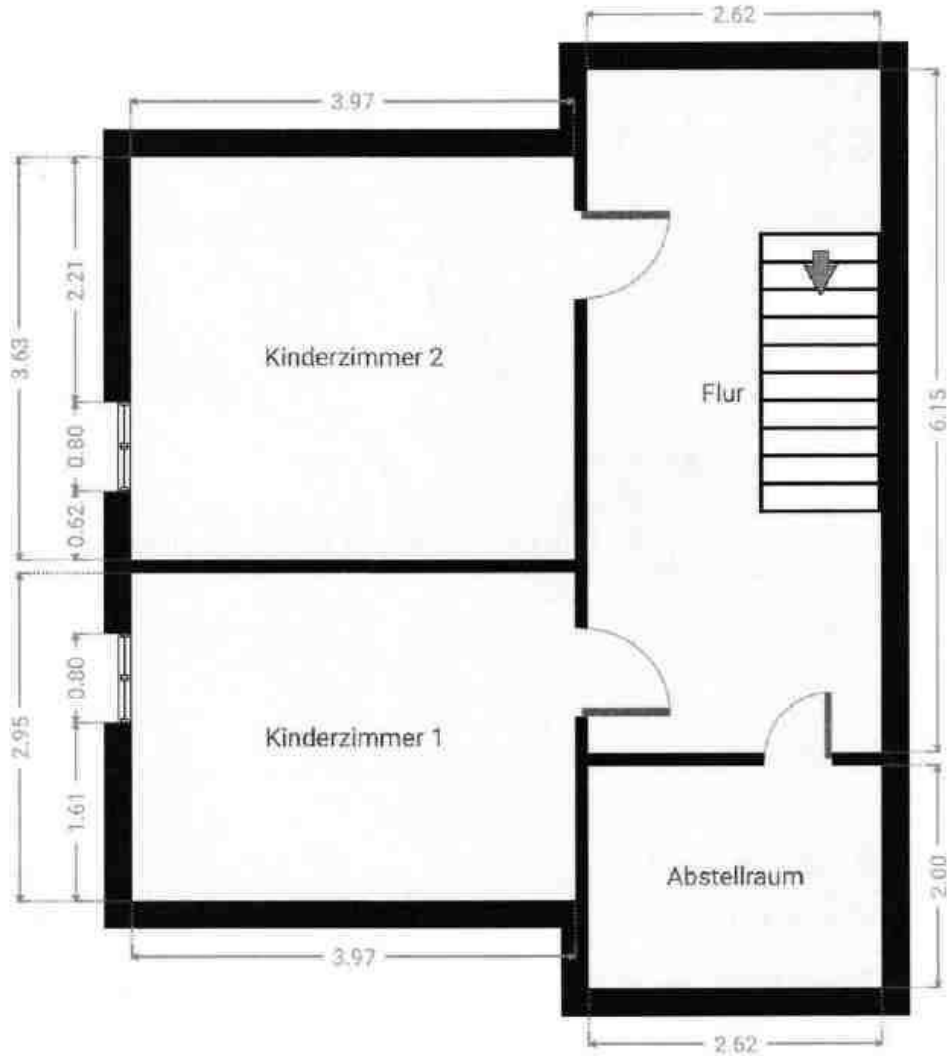
3.4. Außenanlagen

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom, Gas und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- dezentrale Abwasserentsorgung (Kleinkläranlage)
- Rasen, Ziersträucher
- Einfriedung: Stabmatten an Stahlpfosten bzw. Drahtgeflechtzaun
- einflügeliges Metalltor, Pforte
- Gartenteich



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragsgegnerin 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 54-12-25/01971	Maßstab: ohne
18182 Gelbensande, Dorfstraße 17 B Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)	Bearbeiter: be



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragsgegnerin 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 54-12-25/01971	Maßstab: ohne
18182 Gelbensande, Dorfstraße 17 B Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)	Bearbeiter: be
Grundriss - Dachgeschoss	