

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 Antragstellerin sowie 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 mit Einliegerwohnung

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- eingeschossiges massives, ehemaliges Ferienobjekt
- ausgebautes Dachgeschoss, teilausgebauter Spitzboden
- Das Gebäude ist teilunterkellert.

Baujahr:

1964

Modernisierung:

- nach 1990 Erneuerung von Haustüren und Fenstern (EG mit Außenjalousien)
- 2001 Erneuerung der elektrischen Anlage
- 2011 wurden die Hauswasserleitungen erneuert.
- 2013 wurde eine Photovoltaikanlage installiert.

Außenansicht:

Das eingeschossige Gebäude verfügt über ein Satteldach mit einer Dacheindeckung aus Teerpappschindeln. An beiden Gebäudelängsseiten befinden sich breite Schleppgauben. An der Südseite ist eine Photovoltaikanlage installiert.

Die Dachentwässerung besteht aus PVC. Über Dach befindet sich ein Schornstein.

Die Fassade des Gebäudes ist mit einem grauen Putz versehen. Der Sockel ist mit Flachklinkern verkleidet.

Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung. Im Erdgeschoss verfügen alle Fenster über Außenjalousien.

Die Fensteraußensohlbänke bestehen Beton.

Der Hauseingang befindet sich an der nördlichen Gebäudelängsseite. Er ist über eine 5-stufige Doppelholmtreppe aus Stahl mit Trittstufen aus Beton erreichbar. Hofseitig befindet sich ein baugleicher Eingang, zusätzlich mit einer kleinen Überdachung versehen.

Die Hauseingangstüren sind Kunststoffrahmentüren mit Lichtausschnitt.

An der südlichen Gebäudelängsseite befindet sich eine Kelleraußentreppe.

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	Gasbeton
Umfassungswände:	Gasbeton
Innenwände:	Gasbeton, Ziegelmauerwerk, Leichtbau
Geschossdecken:	Teilkeller: Betonhohldielen EG und DG: Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:	mit 5-stufiger Treppe
Treppen:	Innentreppe: Mittelholmtreppen aus Stahl mit hölzernen Trittstufen und einseitigem Geländer

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung:	Erdgeschoss: Hausflur mit Treppe zum Dachgeschoss, zwei Monteurs- wohnungen, zwei weitere Räume mit Flur und Küche Dachgeschoss: 3-Raum-Wohnung mit Küche, Bad und Abstellraum Spitzboden: Lagerraum, Dachboden, Flur
--	--

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:

Bodenbeläge:	Laminat (3b)
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten (3b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser (3b), verleistete Sperrholzplatten (3b)

Küchen:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b) bzw. PVC-Belag (3c)
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel an Objektstrecke (3b), darüber Raufaser (3b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser (3b)

DU/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen (3b)
Wandbekleidungen:	Fliesen (2 - 3b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser (3b)

Flur:

Bodenbeläge:	PVC-Belag (3b)
Wandbekleidungen:	Raufaser (3b)
Deckenbekleidungen:	Raufaser (3b)

Fenster und Türen

Fenster:	ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast, Dreh-Kipp-Beschläge (2b), Holzrahmen-Velux-Dachflächenfenster (3c), Fenster im EG mit Außenjalousien (2b)
Fenstersohlbänke:	innen: kunststoffbeschichtetes Hartfasermaterial (3b) außen: Beton (3b)
Türen:	Hauseingangstür: Kunststoffrahmentüren mit Lichtausschnitt, einfache Beschläge (3b) Innentüren: tlw. Holzrahmentüren (3b), tlw. Füllungstüren, lackiert (2b), einfache Beschläge (3b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung (3b)
Sanitäre Installation:	Stand- WC, tiefhängende PVC-Spülkästen, Eckduschen, kleine Waschtische, einfache Armaturen (alles 3b)
Heizung:	Ölheizung, Plattenheizkörper (2b) im Wohnzimmer im Dachgeschoss: Kaminofen, wasserführend, in das Heizsystem integriert (3b)
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	ohne Wert

Keller und Dach

Keller:	Teilkeller
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Teerpappschindeln
Dachentwässerung:	aus PVC
Spitzboden:	Ausbauplatten
Schornstein:	ein Schornstein über Dach

Zustand des Gebäudes

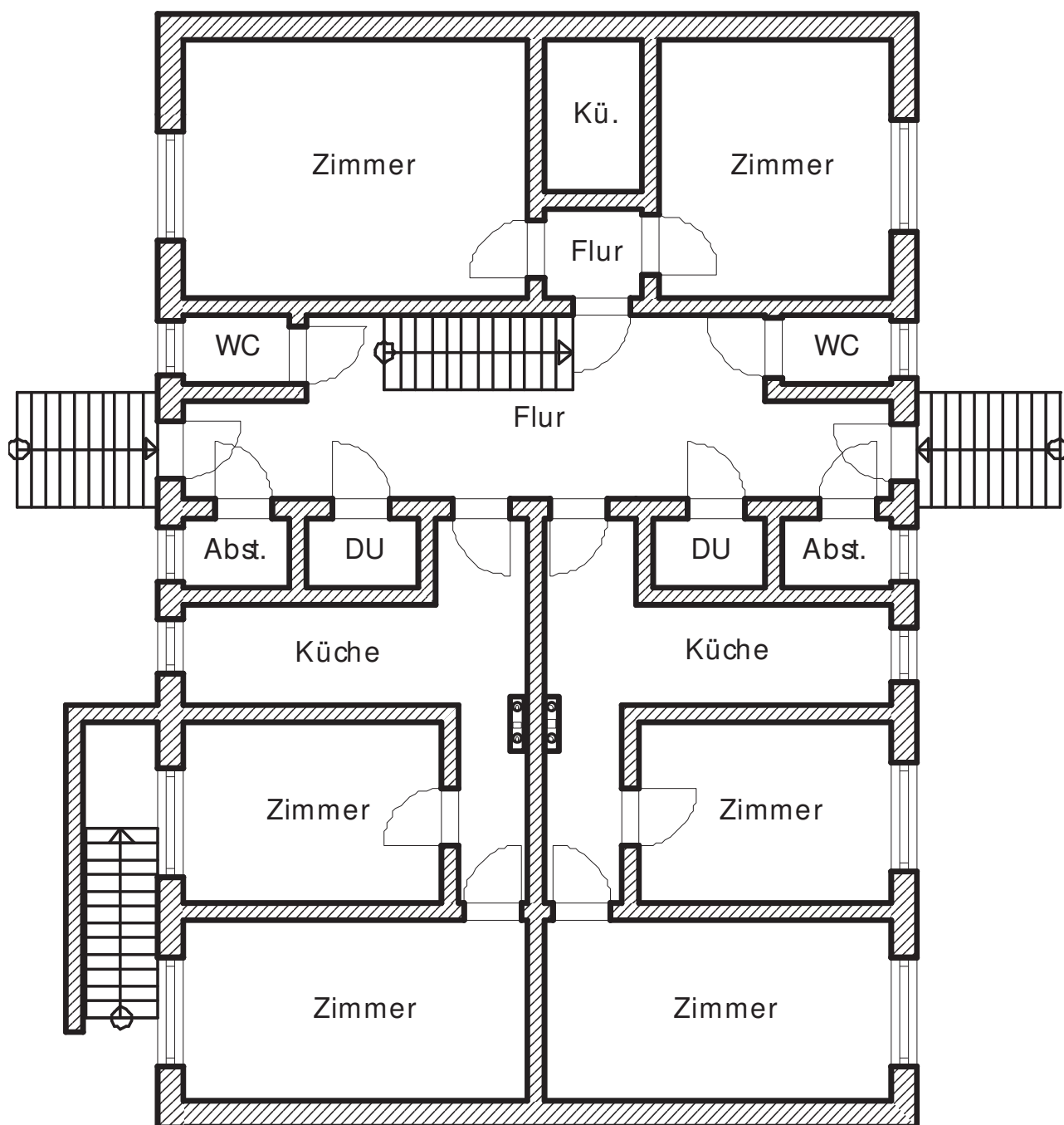
Belichtung und Besonnung:	befriedigend bis ausreichend
Grundrissgestaltung:	Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Ferienobjekt ungewöhnliche Grundrissgestaltung (ehemals 10 Unterkunftsräume, 6 Toiletten, 4 Waschräume mit Dusche)
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude weist insgesamt erheblichen Unterhaltungsrückstau auf. Der Innenausbau im Dachgeschoss wurde teilweise in einfachstem Standard ausgeführt. Im Bereich der Photovoltaikanlage traten mehrfach Undichtigkeiten der Dachhaut auf, die nach Auskunft der Antragstellerin jedoch behoben wurden. Die daraus resultierenden Feuchteschäden wurden nicht saniert. Eine nachhaltige Wohnnutzung ist erst nach umfangreicher Modernisierung/Sanierung möglich.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	nach Modernisierung/Sanierung keine
Sonstige Besonderheiten:	keine

Nebengebäude

einfacher Schuppen, ohne Wert

Außenanlagen

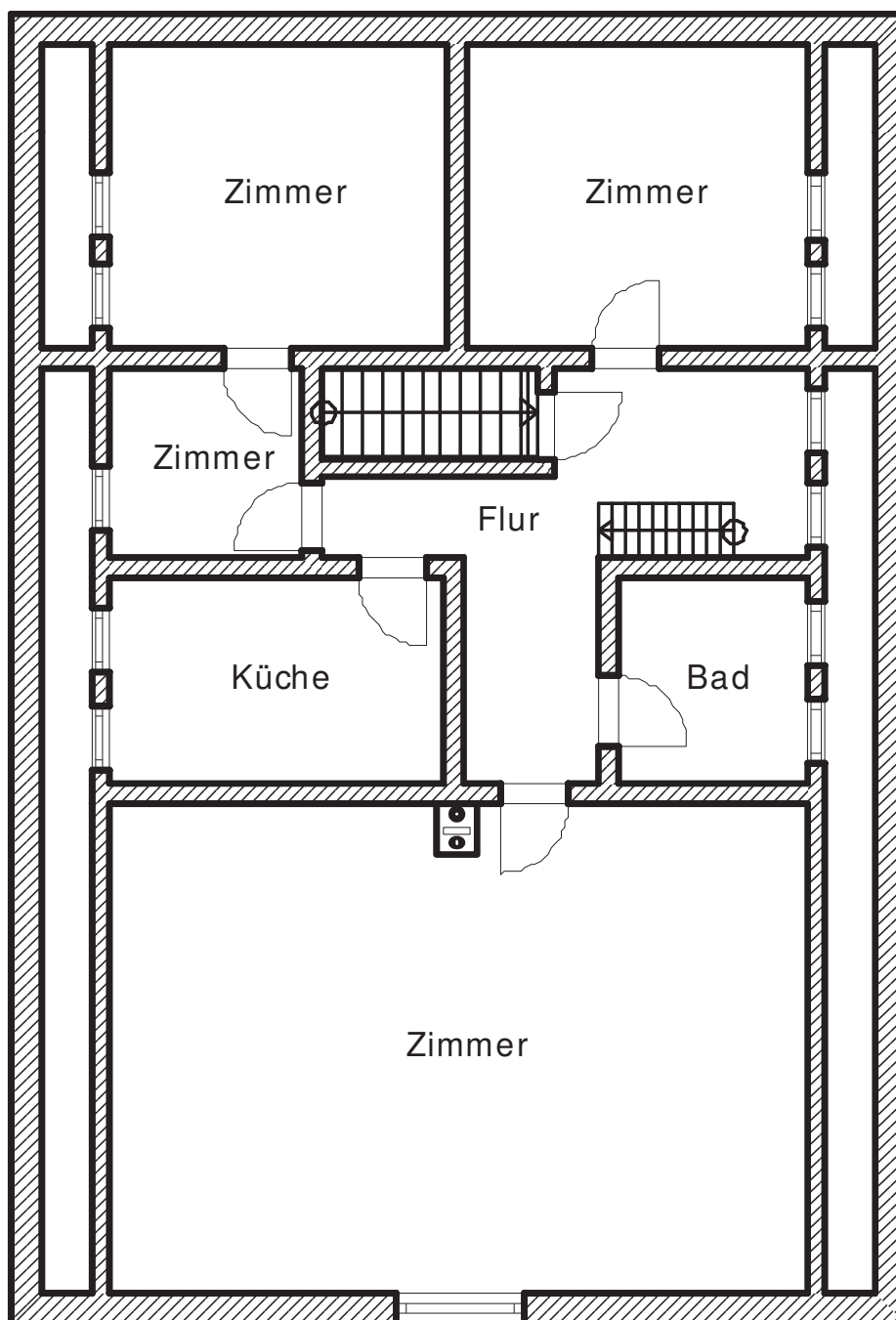
- Hausanschlüsse für elektrischen Strom und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Rasen



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 44-10-24/01904
18299 Dolgen am See, OT Sabel, Wiendorfer Weg 5
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
Berechnungsskizze – Erdgeschoss

Maßstab:
ohne
Bearbeiter:
be



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 44-10-24/01904	Maßstab: ohne
18299 Dolgen am See, OT Sabel, Wiendorfer Weg 5 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	Bearbeiter: be
Berechnungsskizze – Dachgeschoss	