

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 Miteigentümerin 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.

3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none">• eingeschossiges massives, ehemaliges Bauernhaus mit Stallteil und Heuboden.• ausgebauten Dachgeschoss• Das Gebäude ist teilunterkellert.
Baujahr:	ca. 1950, lt. Auskunft
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none">• nach 1990 Erneuerung von Haustüren und Fenstern• 2001 Erneuerung der Heizung• 2015 Teilsanierung.
Außenansicht:	<p>Das eingeschossige Gebäude verfügt über ein Satteldach mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen. An der östlichen Gebäudelängsseite befindet sich eine Satteldachgaube.</p> <p>Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech. Über Dach befinden sich zwei Schornsteine.</p> <p>Die Fassade des Gebäudes ist mit einem grauen Putz versehen, tlw. weiß gestrichen. Der Sockel besteht aus Feldsteinen.</p> <p>Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung. Im Bad im Erdgeschoss ist noch ein altes Holzverbundfenster verbaut.</p> <p>Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus keramischem Material.</p> <p>Der Hauseingang befindet sich an der östlichen Gebäudelängsseite. Er ist ebenerdig erreichbar. Hofseitig befindet sich eine Terrasse (Holzdeck).</p> <p>Die Hauseingangstür ist eine Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt.</p> <p>Am nördlichen Giebel befindet sich ein Eingang in den separaten Lagerbereich (ehemaliger Stall).</p>

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Feldstein
Kellerwände:	Feldstein
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Leichtbau
Geschossdecken:	Teilkeller: Holbalkendecke EG und DG: Holbalkendecke
Hauseingangsbereich:	ebenerdig
Treppen:	Innentreppe: einfache, geschlossene Holzterappe aus dem Erbauungszeitraum

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus	Erdgeschoss: Flur, zwei Zimmer, Küche mit Kammer, Bad, Terrasse, Lagerraum
	Dachgeschoss: fünf Zimmer, Diele/Flur, Abstellkammer

3.2.2.3 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**.

3.2.3. Zustand des Gebäudes

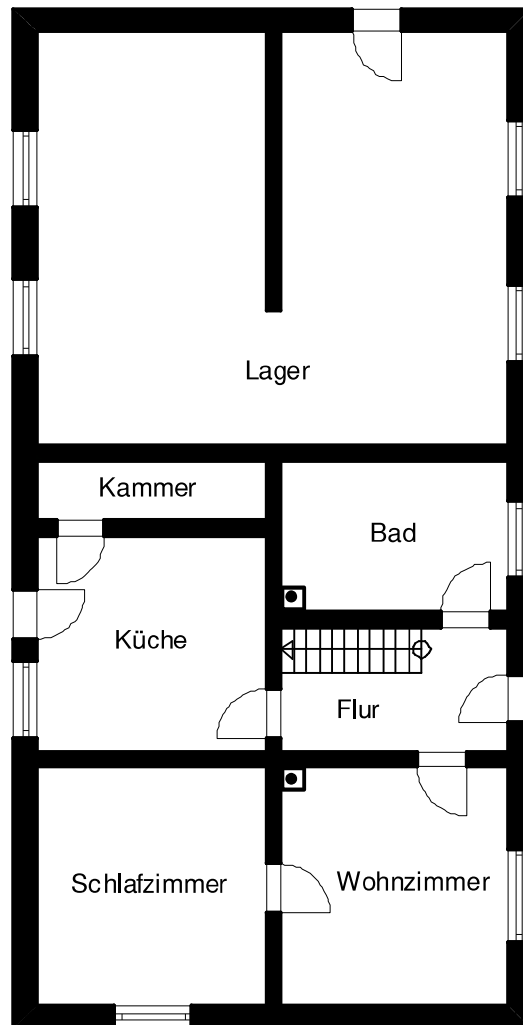
Belichtung und Besonnung:	befriedigend bis ausreichend
Grundrissgestaltung:	einfache Grundrissgestaltung, Schlafzimmer als gefangener Raum (nur durch das Wohnzimmer erreichbar)
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude weist insgesamt erheblichen Unterhaltungstau auf. Der Innenausbau wurde augenscheinlich in Eigenleistung erbracht und nicht immer fachgerecht ausgeführt. Die Fassade weist erhebliche Schäden auf. Eine nachhaltige Wohnnutzung ist erst nach umfangreicher Sanierung möglich.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	nach Sanierung keine
Sonstige Besonderheiten:	keine

3.3. *Nebengebäude*

massive Garage und ein einfacher Schuppen

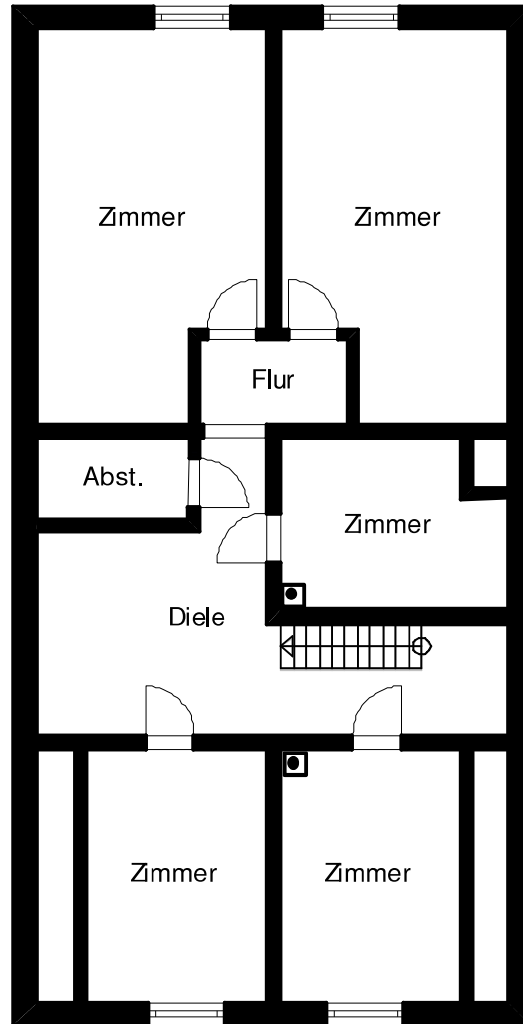
3.4. *Außenanlagen*

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom, Gas und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- biologische Kleinkläranlage
- Rasen
- Terrasse (Holzdeck)
- Einfriedung mit Drahtgeflechtzaun



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 48-11-25/01964	Maßstab: ohne
18299 Laage, OT Drölitze, Achtern Felde 2	
Einfamilienwohnhaus	Bearbeiter:
Berechnungsskizze – Erdgeschoss	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 48-11-25/01964	Maßstab: ohne
18299 Laage, OT Drörlitz, Achtern Felde 2	Bearbeiter:
Einfamilienwohnhaus Berechnungsskizze – Dachgeschoss	be