

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und ableitend aus dem Baujahr bzw. dem vermuteten Zeitpunkt der Sanierung. Angaben oder Unterlagen zu Baujahr, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor und können daher nur vermutet werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es nach vorhandener Datenlage möglich und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen konnte nicht geprüft werden; im Gutachten kann die Funktionsfähigkeit nicht vollumfänglich unterstellt werden. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Erd- und Dachgeschoss – nachfolgend EG, DG.

3.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung der Gebäude:	Nr. 1	Wohnhaus – Einfamilienhaus
		1-geschossig, ehemals mit Dachgeschossteilausbau, ohne Keller
	Nr. 1.a	Vorbau als Hauseingang
		1-geschossig, Flachdach, ohne Keller
	Nr. 2	Seitengebäude als Wohnraumerweiterung im EG, OG als Bodenraum (Zugang ab DG Nr. 1) – ehemaliges Nebengebäude
		2-geschossig, Flachdach, ohne Keller
Gebäudeanordnung/ Gebäudekenndaten:	siehe Anlage 3	
Baujahr:	vermutlich ab 1850	Anbauten vermutlich als nachträgliche Erweiterungen
Modernisierungen / Instandsetzungen/ bauliche Veränderungen:	vermutlich um 1970/ 80	Ausbau EG Nr. 2
		teilweise Fenster
		Dacheindeckung Nr. 1.a, 2; Dachentwässerungen
		Einzelmaßnahmen im Innenausbau
		Installationen (Sanitär, Elektro, Heizung)
	vermutlich ab 1991	Haustür Nr. 1.a
		teilweise Installationen (Sanitär, Elektro, Heizung)
		Einzelmaßnahmen im Innenausbau
		Fassadenanstrich Nr. 1

Bauweise:	jeweils einseitig angebaut	
Fundamente:	vermutlich	Streifenfundamente aus Stampfbeton oder Natursteinen und frostfreie Gründung
Außenwände:		25 - 51 cm stark, dem jeweiligen Baujahr entsprechend und ohne Wärmedämmung
	Nr. 1	Lehmwände und Ziegelsteinmauerwerk
	Nr. 2	Ziegelsteinmauerwerk
	Nr. 1.a	auf Natursteinsockel
Geschossdecken:	Holzbalkendecken	
Dachform/ -konstruktion:	Nr. 1	Satteldach in Holzkonstruktion; ohne Drempe
	Nr. 1.a, 2	Flachdächer als Pultdächer in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Nr. 1	Betonplattenbiberschwänze (Altbestand)
	Nr. 2	Wellasbest
	Nr. 1.a	Teerpappe
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus PVC	
Fassaden:	überwiegend Putzfassaden; Nr. 1 mit Anstrich	
	Nr. 1.a	z.T. Holzverkleidung
Treppen:	Nr. 1	EG – DG: Holztreppe in einfacher Bauart (Altbestand)
Fußböden:	ohne Wärmedämmung; Oberbeläge in einfachem Standard	
	Textilware, Fußbodenbelag, teilweise Bodenfliesen	
Innenansichten:	Wand- und Deckenbehandlungen in einfachem Standard	
	Tapeten und Holzverkleidungen	
Fenster:	Holz, Einfachverglasungen und Verbundfenster (Alt- und DDR-Bestand)	
	ohne Rollläden	
Türen:	Innentüren: Füllungstüren aus Holz, einfache Bauart	
	Außentüren: Hauseingangstür Nr. 1.a aus Kunststoff, einfache Bauart; zum Bodenraum Nr. 2 Bretterklappluke	
Elektroinstallation:	Auf- und Unterputzleitungen, einfache Ausstattung	
Sanitäre Installationen:	Nr. 1 EG	Heizungsraum mit Waschbecken
	Nr. 2 EG	Bad: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
Heizungs-/ Warmwasserversorgung:	vermutlich ehemals Zentralheizung auf Gasbasis (Brenner im EG Nr. 1 und Gasanschluss vorhanden); Verrohrung aus dem DDR-Bestand; Flächen- und Rippenheizkörper; Warmwasser dezentral über ELT-Boiler	

Besondere Bauteile/ Besondere Einrichtungen/ Zubehör nach § 97 BGB:	ohne bzw. ohne Wertrelevante
Gebäudeblitzschutz:	vermutlich nicht vorhanden

3.2 Außen- und Nebenanlagen sowie Nebengebäude

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Einfriedungen:	Ziegelsteinmauern; Zufahrt/ Zugang ab Straße über 2-flügliges Holztor
Befestigungen:	infolge Bewuchs überwiegend nicht erkennbar; Teilbereiche der Hoffläche mit Mischbelag aus Beton, Gehwegplatten, Ziegelsteinpflaster (Altbestand)
Hofbebauung/ Nebengebäude Nr. 3	ehemaliger Stall und für Abstellzwecke; WC-Einbau
	Baujahr: um 1900; ohne Instandsetzungen/ Modernisierungen
	2-geschossiger, massiver Mauerwerksbau; im Winkel errichtet; Teilkeller; Flachdach in Holzkonstruktion und mit Wellasbesteindeckung; Fußböden aus Beton/ Ziegelsteinflachschicht; Decken massiv und gewölbt zwischen Stahlträgern; Eisentreppe zum Bodenraum; einfache Tür- und Fensterelemente/ Bretterklappluken aus Holz; mit Strom- und Wasseranschluss