

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

<p>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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus Hinweisen während des Ortstermins, auf vorliegenden Unterlagen bzw. auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.</p>
DG: Ein Zimmer kein Zutritt möglich.
Keller-, Erd- und Dachgeschoss, Spitzboden – nachfolgend KG, EG, DG, SPBO

3.1 Gebäudebeschreibung

Einfamilienwohnhaus Nr. 1 mit Erweiterungen Nr.1.1 und Nr.1.2

Art und Nutzung des Gebäudes:	Nr. 1	Einfamilienhaus 1 Vollgeschoss, ohne Keller ¹⁸ , Dachgeschossausbau
	Nr. 1.1	Erweiterung_ Flur und Abstellraum (Kellerersatz) 1-geschossig, ohne Keller, Flachdach
		Nr. 1.2
	Baujahr ¹⁹ :	Nr. 1/1.1
Nr. 1.2		um 1984
bauliche Veränderungen/ Modernisierungen/ Instandsetzungen ²⁰ :	um 1968	Errichtung Giebelerker an Wohnhaus rückseitig
		Um- und Ausbau Wohnhaus; Elektroinstallationen
	um 2000	Erneuerung Fenster
		Außenputz inkl. Wärmedämmung
	2013/2015	Instandsetzungen nach Hochwasserschaden 2013
		Badmodernisierung
		Einbau Gasheizung
		Fußbodenoberbeläge
2017	Elektroinstallationen zum Teil	
	Außentüren, Innentüren in EG	
2017	Dacheindeckung (ohne Wärmedämmung)	

¹⁸ Ehemalige Unterkellerung wurde verfüllt.

¹⁹ Nach Angaben und aus eigener Ableitung.

²⁰ Wie vor.

Bauweise, Ausbau und Ausstattung

Bauweise:	1.	Doppelhaushälfte
	1.1; 1.2	jeweils einseitig angebaut
Konstruktionsart:		Massivbauweise
Fundamente:		Streifenfundamente aus Stampfbeton
		vermutlich frostfreie Gründung ²¹
Außenwände:	EG, DG	28 cm starkes Ziegelsteinmauerwerk, Außenwanddämmung (rd. 4 cm stark)
	DG	Abseitenwände
	Nr.1.2	24 cm starkes Mauerwerk
Geschossdecken:	EG, DG	Holzbalkendecken, Ausfüllung, Stakung
Dachkonstruktionen:	Nr.1	Holzkonstruktionen; vermutlich Kehlbalkendach
	Nr.1.1	Holzkonstruktion, einfaches Sparrendach
Dachformen:	Nr. 1	Steildach, ohne Kniestock
	Nr. 1.1; 1.2	Flachdächer als Pultdach
Dacheindeckung:	Nr. 1	glasierte Tondachziegel, Ortgänge
		Dachflächen ohne Zwischensparrendämmung
	Nr.1.1/1.2	Weichbedachung
Dachentwässerung:		Regenrinnen und Fallrohre aus Zink und PVC
		Fallrohre ohne Netzanschluss ²²
Kamine/ Abzüge:		Schornstein
Fassaden:	Nr.1	Rauputz; Sockel mit Waschputz frontseitig und Riemchenbekleidung rückseitig
		Fensterleibungen nicht ausgebildet
		Fenstersohlbänke: Granitabdeckung
		Fensterrollläden aufgesetzt
		Nordgiebel: DG mit Schieferschindeln außen bekleidet
	Nr.1.1	wie vor; Mansarddachfläche für Optik hergestellt
Treppen:	EG – DG	Mittelholmtreppe; Stahlträger, Trittstufen aus Holzbohlen
		Handlauf
	DG-SPBO	Zugang: ohne

²¹ Frostfreiheit wird für den nicht unterkellerten Gebäudeteil unterstellt.

²² Netzanschluss gemäß Straßenzug möglich.

Fußböden:	EG, DG	auf Kellerdecke oder Erdreich: Fußbodenaufbau; Unterbau massiv; schwellenlos
		DG: Oberbelag auf Holzunterkonstruktion
		überwiegend Laminatboden (in R.7 in Fliesenoptik)
		R.2: Betonestrich
		R.4: Bodenfliesen
Innenansichten Wände:	EG, DG	überwiegend Rauputz oder Tapete
		Treppenaufgang: Holzpaneele
		R.4_Bad: Rauputz, Wandfliesen an Teilbereichen
Innenansichten Decken:	EG, DG	Bekleidungen (Holz- oder Kunststoffpaneele)
Fenster:	EG	1- und 2-flügelig, Fenster aus Kunststoff, Wärmedämmverglasung
		Rollläden
		Fenstersohlbänke innen: Werzalit
	DG	Liegende Dachfenster, Holzrahmen, Wärmedämmverglasung
Türen:	EG-innen	Futtertüren, Türblatt aus Glas
	DG-innen	Futtertüren mit Vollblatt, Lichtausschnitt
	Außen	Hauseingang: 1-flügelige Blendrahmentür, Kunststoff; Lichtausschnitt mit Wärmedämmverglasung; 3-fache Verriegelung
		Hinterausgang. wie vor
		R.7: 2-flügelige Terrassentür, vollverglast Wärmedämmverglasung und Scheinsprossen, verschließbare Oliven

Installationen und haustechnische Anlagen

Elektroinstallation:	EG, DG	Unterputzleitungen (R.2 mit Aufputzleitugen)
		geringe bis mittlere Ausstattung
Sanitäre Installationen:	EG	Kalt- und Warmwasseranschluss
		R.4_Bad: WC, Handwaschbecken mit seitlichen Ablagen, Badewanne, Dusche mit Fußbodeneinlauf (bodengleich)
		R.7_Küche: Zu- und Abfluss an Spüle

Heizungs-/ Warmwasserversorgung: ²³	EG, DG	Zentralheizung auf Basis Erdgas
		R.4_Standort der Wandtherme: Typ „Wolf“
		Flächenheizkörper; Bad mit Handtuchtrockner
		Regler: Thermostatventile
		Warmwasserversorgung: zentral (Kombitherme)

Besondere Einrichtungen und Bauteile

Zubehör nach § 97 BGB:		Markise: Zeitwert 0,00 €
Besondere Einrichtungen:		ohne
Besondere Bauteile:	EG_ Hauseingang	Überdachung: Holzkonstruktion auflagernd auf Massivpfeiler; Antrittspodest aus Granit
	DG	Giebelerker: Außenflächen mit Schieferschindeln bekleidet
	Freifläche	Terrasse: Oberbelag aus Terrassenbohlen

²³ Ausführungen zur Energieeffizienz siehe Punkt 3.4.

3.2 Außen- und Nebenanlagen

1. Ver- und Entsorgungsanschlüsse:		Ausführungen siehe Punkt 2.4
		Hauswasserversorgung (Gartenberieselung), Bohrbrunnen im Gartenbereich
2. Einfriedung:	Nachbarseite	Maschendrahtzaun (aus Bestand)
	2.Straßenzug	Maschendrahtzaun und Zaun im Rohrahmen mit Runderisenfüllung zwischen Rohrstielen
		Außentür schmiedeeisern, Rundbogen
3. Befestigung:		Gartenweg: Betonpflaster, Randsteine
	2.Straßenzug	Betonpflaster vor Garage Nr.4
4. Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen:	Nr.2	<p>Nebengebäude (Waschküche-gemäß Bauplan) Baujahr: um 1968</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instandsetzungen/Modernisierungen: Ausbauteile - Massivbauweise; 1-geschossig - 20 cm starkes Ziegelsteinmauerwerk - Flachdach mit Weichbedachung - Fußboden: Betonestrich - Waschmaschinenraum: Bodenfliesen - Deckenunterseite bekleidet - Massivdecke gewölbt zwischen Stahlträger mit Stich - Außentüren: Kunststoff - Besondere Einrichtungen: ohne - besondere Bauteile: <p>1. Überdachung (Baujahr 2023) aus Holzsparren und auf Stielen auflagernd, gemauerte Brüstung mit Abdeckung, Dacheindeckung aus Stegplatten, Fußboden aus Ziegelsteinpflaster</p> <p>2.Überdachung giebelseitig: Wellpolyesterdach</p>
		<p>Zustand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dacheindeckung vermutlich aus Bestand (Teerpappe) - Pflaster der 1.Überdachung mit Absackungen - Dacheindeckung 2.Überdachung teilweise defekt

Fortsetzung_ 4. Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen	Nr.3	Terrasse /Wäscheplatz - Massivbauweise, 24-er Umfassungen - Fußboden: Bodenfliesen auf massivem Grund - Dach: Weichbedachung auf Holzkonstruktion, Blechabdeckung an Ortgänge, Dachentwässerung PVC
		Zustand: - Rissbildung an nördliche Längsseite - Brüstung an Querseite durchgängig gerissen
	Nr.4	Garage: 2 PKW-Stellplätze hintereinander - Baujahr: um 1986 - Umfassungen: 24-er Mauerwerk, Kratzputz mit Fassadenanstrich, Sockel mit Spaltklinkerverblendung - flaches Pultdach, Dachentwässerung - Decke: Deckenplatten auf Stahlträger - Fußboden: Betonestrich - Rolltor Elektroantrieb - Blendrahmentür als Brandschutztür - Kunststofffenster (Bauart Kellerfenster)
		Zustand: - Betonestrich über gesamte Längsseite gerissen - Elektroantrieb an Rolltor zurzeit defekt - starke Rissbildung an den Umfassungen (insb. an nördliche und südliche Längsseite) ab Ortgang bis Sockel zum Teil durchgängig (zum Teil 1-2 cm stark) → vermutlich Setzungserscheinungen → begrenzte Restnutzungsdauer