

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen 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 zusätzlich zu berücksichtigen sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und 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. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäude

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Reihenendhaus geringfügig teilunterkellert ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	um 1880 (geschätzt)
Modernisierung:	Das Bewertungsobjekt wurde zwischen 2006 und 2009 teilweise modernisiert (siehe Fotos in der Anlage). Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Jalousien Dacherneuerung incl. Dämmung Sanitär vorbereitet (Vorwandinstallation) Installationsleitungen (Elektro, Wasser- u. Abwasser) Heizung (Gaszentralheizung ausschl. Therme, vorbereitet) Dachgeschossausbau (Innenausstattung)
Außenansicht:	Vollwärmeschutz

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	1 Kellerraum
Erdgeschoss	2 Zimmer, Küche, Flur mit Geschosstreppe
Dachgeschoss:	2 Zimmer, Flur, Bad
	Wohnfläche gesamt ca. 110 m ² incl. des noch nicht fertig gestellten Anbaus rückseitig mit Windfang und WC lt. Planunterlagen

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecke (über Kellergeschoss) Holzbalkendecke (über Erdgeschoss)
Hauseingang(sbereich):	Eingang hofseitig, im Bau
Treppe zum Dachgeschoss:	einfache Ausführung als offene Stahlterasse mit Mittelwange und aufgesetzte Stufen aus Holzwerkstoff
Dach:	
Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel, engobiert, Regenrinne und Fallrohre aus Zinkblech
Dachdämmung:	zwischen den Sparren

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung, modernisiert, nicht fertig gestellt
Heizung:	Das Bewertungsobjekt ist für die Beheizung mit einer Zentralheizung vorbereitet, wobei die Therme selbst noch nicht vorhanden ist.
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage (Soll), noch nicht ausgeführt

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, nur im DG vorhanden
Wandbekleidungen:	Tapeten nur im DG vorhanden
Deckenbekleidungen:	teilweise verkleidet
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Jalousien Dachflächenfenster

Zimmertüren:	fehlend
sanitäre Installation:	Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken, durchschnittliche Ausstattung vorbereitet

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch, teilweise Durchgangszimmer EG Bad nur über Küche erreichbar
Bauschäden und Baumängel:	Der hofseitige Anbau befindet sich im Rohbauzustand, ohne Dach und Fußboden. Die begonnene Modernisierung und Instandsetzung sowie hofseitige Fassade sind nicht fertiggestellt. Die Verfärbungen an der straßenseitigen Fassade ist lediglich ein optischer Mangel, der alters- und materialbedingt ist. Der Keller ist baujahres- und ausführungsbedingt feucht.
Allgemeinbeurteilung	Der bauliche Zustand des Wohnhauses wird aufgrund der fehlenden Nutzungsmöglichkeit mit „mäßig“ bewertet. Der Rohbau mit begonnenem Innenausbau steht mittlerweile seit mehreren Jahren leer. Die Aufwendungen für die notwendigen Fertigstellungsarbeiten werden in geschätzter Höhe als besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale wertmindernd in den Berechnungsverfahren berücksichtigt. Der Ausstattungsstandard wird hierbei mit „durchschnittlich“ angenommen.

Nebengebäude

Bei dem massiven Nebengebäude handelt es sich um einen baujahrestypischen Baukörper in Mauerwerksbau mit Satteldach und Ziegeleindeckung für den eine Nutzung als Abstellfläche gegeben ist. Der Zustand ist altersentsprechend mit durchschnittlich zu beurteilen.

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, keine Hofbefestigung, Einfriedung (geschlossene Zaunanlage mit doppelflügeligem Tor), Wiese.