

Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung)

Vorbemerkung

Grundlagen für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung nach äußerem Anschein.

Die nachfolgende Beschreibung gibt die wesentlichen Merkmale wieder, die für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei wird der offensichtliche und vorherrschende Bestand, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht einsehbare Grundstücks-bereiche beruhen auf Annahmen.

Gebäudebeschreibung

Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus nicht unterkellert ist und ein Erd- sowie Obergeschoss mit flachgeneigtem Satteldach aufweist. Es ist einseitig an das zweigeschossige Nebengelass angebaut. Die baulichen Anlagen sind vermutlich um das Jahr 1900 errichtet worden.

Erschlossen wird das Wohnhaus straßenseitig – über die nordwestliche Gebäu-defront, wobei zwei Türen an der nordöstlichen Seite zugemauert worden sind.

Zur Grundrissgestaltung, Aufteilung der Räume und zum Treppenhaus können – aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein – keine weiteren Angaben ge-macht werden.

Bauweise

Die aufgehenden Wände wurden in Massivbauweise hergestellt. Die Fassaden bestehen aus gelben Ziegelsteinen mit aufwendig gestalteten Details (siehe An-lage 5).

Die obere Dachhaut besteht aus Wellplatten und die Dachkonstruktion aus Holz. Die Dachentwässerungen sind überwiegend defekt.

Die Fenster bestehen – soweit vorhanden – aus Holzrahmen ohne Verglasung. Die Hauseingangstür ist ebenfalls aus Holz.

Innenausbau

Aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein können diesbezüglich keine Angaben gemacht werden. Es wird ein unwirtschaftlicher Ausbauzustand unter-stellt.

Installationen

Aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein können diesbezüglich eben-falls keine Angaben gemacht werden. Es wird ein unwirtschaftlicher Installati-onszustand unterstellt.

Besondere Bauteile

Augenscheinlich bestehen keine besonderen Bauteile.

Besondere Einrichtungen

Es wird unterstellt, dass keine besonderen Einrichtungen bestehen.

Nebengelass(e)

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Nebengelass. Dieses schließt direkt an das Wohnhaus an und kann als Lager und/oder Garage genutzt werden. Es ist in zweigeschossiger, massiver Bauweise mit flachgeneigtem Satteldach errichtet.

Die Fassaden bestehen aus Ziegelsteinen (siehe Anlage 5). Die Dachkonstruktion ist aus Holz; die Dachentwässerungen sind überwiegend defekt.

Die bestehenden Fensteröffnungen sind überwiegend ohne Fensterrahmen.

Es wird ein unwirtschaftlicher Bauzustand unterstellt.

Außenanlagen

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich – soweit einsehbar – folgende Außenanlagen:

- Grundstücksbezogene Einfriedung – Stützmauern
- Grünanlagen mit Bewuchs
- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz

Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand.

