

Gebäudebeschreibung

Vorliegend wird unterstellt, dass es sich bei dem Wohnhaus um eine Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss handelt. Das Wohnhaus wurde mutmaßlich um das Jahr 1938 errichtet.

Bauweise (siehe Anlage 5)

Soweit einsehbar, wurden die aufgehenden Außenwände im Bereich des Erdgeschosses in Massiv- und im Bereich des Dachgeschosses in Fachwerkbauweise hergestellt. Die Fassade ist teilweise verputzt (Erdgeschoss) und teils mit Holzpaneelen verkleidet (Giebel im Bereich des Dachgeschosses). Das Dach des Wohnhauses wurde – soweit erkennbar – in Holzbauweise als Sattel- sowie Pultdach und als flach geneigtes Dach (eingeschossiger Anbau auf der Ostseite der baulichen Anlage) errichtet. Auf der westlichen Dachfläche ist eine Gaube vorhanden. Als Dacheindeckung wurden im Bereich des Sattel- und Pultdaches (Ziegel-)Schindeln und im Bereich des flach geneigten Dachs Bitumenbahnen verwendet. Die Dachentwässerung erfolgt – soweit einsehbar – über Metallrinnen bzw. –rohre.

Zur Gebäudeeingangstür können auf Grund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein keine Angaben gemacht werden. Im Wohnhaus wurden – soweit erkennbar – Kunststofffenster mit Isolierverglasung verbaut. Rollläden sind straßenseitig im Bereich des Erdgeschosses und giebelseitig vorhanden.

Innenausbau

Zum Innenausbau können aufgrund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein keine Angaben gemacht werden.

Installationen

Zu den Installationen können aufgrund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein keine Angaben gemacht werden. Vorliegend wird unterstellt, dass die Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung auf Basis einer Ölheizungsanlage erfolgt.

Besondere Bauteile

Es sind – soweit einsehbar – folgende besonderen Bauteile vorhanden.

- Lichtschächte
- Dachgaube

Besondere Einrichtungen

Es sind – soweit erkennbar – keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

Nebengelass(e)

Soweit anhand der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 3) und des Orthophotos/Luftbildes (vgl. Anlage 4) nachvollziehbar, besteht im östlichen Grundstücksbereich ein Nebengelass, welches mutmaßlich als Lager genutzt werden kann. An der

westlichen Gebäudeseite führt eine Außentreppe auf die Dachfläche. Aufgrund der Besichtigung nach äußerem Anschein bleiben die statischen Eigenschaften des Nebengelasses hinsichtlich der Nutzung der Dachfläche ungeklärt und können daher nicht unterstellt werden.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen können aufgrund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein nur wenige Angaben gemacht werden. Vorliegend wird Folgendes angenommen:

- Mauer inkl. Metalltoranlage an der östlichen Grundstücksgrenze
- Befestigte Flächen (teils unterstellt)
- Gemauerter Durchgangsbogen inkl. Tür

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich – soweit einsehbar und/oder bekannt – folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

- Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

Zum Ortstermin waren augenscheinlich folgende Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten erkennbar, welche nicht unter die übliche Instandhaltungskostenpauschale fallen:

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Modernisierungen

- Teilweise Überalterung der Dacheindeckung – teils fehlen Ziegel am First
- Teilweise Überalterung der Leitungssysteme (unterstellt)
- Teilweise Überalterung der Heizungsanlage (unterstellt)
- Teilweise Überalterung der sanitären Anlagen (unterstellt)
- Überalterung des Innenausbaus (unterstellt)

Instandsetzungen

- Risse und Abplatzungen an der Fassade und am Sockel
- Überalterung der Holzverkleidung im Bereich des nördlichen Giebels
- Regenwasserableitung der nördlichen Dachfläche des Wohnhauses über das Nachbargrundstück

Nebengelass

Modernisierungen

- Überalterung der Dacheindeckung

Die o. g. Sachverhalte werden unter Pkt. 6.4 und 7.5 berücksichtigt.