

Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung)**Vorbemerkung**

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Eine bauarchivarische Dokumentation liegt hierzu nicht vor.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen Gebäudemerkmale wieder, die für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird diese, wenn nicht anders beschrieben, unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar, waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäudebeschreibung Wohnhaus

Bei dem Gebäude handelt es sich – soweit nachvollziehbar – um ein teilunterkellertes Wohnhaus mit Erd-, Ober-, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Das Gebäude wurde mutmaßlich um das Jahr 1900 errichtet.

Bauweise

Die Außenwände wurden in Massivbauweise – in unterschiedlicher Materialität – hergestellt. Die östliche und südliche Fassade ist mit Putz versehen, die nördliche und westliche größtenteils unverputzt.

Das Dach wurde in Holzbauweise als Satteldach hergestellt. Als Dacheindeckung sind im Bereich des Satteldaches überwiegend Tonschindeln verwendet worden. Auf der nördlichen Dachfläche ist – soweit einsehbar – eine Dachgaube vorhanden. Die Dachentwässerung erfolgt über Kunststoffrinnen bzw. -rohre.

Die Hauseingangstür besteht aus Kunststoff mit Lichtausschnitten. Es wurden Holzfensterrahmen verbaut; Rollläden sind – soweit nachvollziehbar – nicht vorhanden.

Innenausbau

Aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein können keine Angaben zum Innenausbau gemacht werden. Aufgrund des Erscheinungsbildes kann davon ausgegangen werden, dass ein unwirtschaftlicher, nicht nutzbarer baulicher Zustand besteht.

Installationen

Aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein können keine Angaben zu den bestehenden Installationen gemacht werden. Aufgrund des Erscheinungsbildes kann davon ausgegangen werden, dass ein unwirtschaftlicher, nicht nutzbarer Zustand der vorhandenen Installationen besteht. Der Bewertung liegt kein Energieausweis zugrunde.

Besondere Bauteile

Es sind – soweit einsehbar – folgende besonderen Bauteile am Wohnhaus vorhanden.

- eine Dachgaube

Außenanlagen

Es ist – soweit einsehbar – folgende Außenanlage vorhanden.

- (Vor-)Gartenanlage (unterstellt)

