

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

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, zu Baujahr sowie zu Instandsetzungen und Modernisierungen beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Der Zutritt zu Grundstück und Gebäuden war nicht möglich. Die Beurteilung erfolgt nach Außenansicht und soweit von der Straße aus erkennbar. Angaben oder Unterlagen über Bauweise und Ausstattung liegen nicht vor.

Erd- und Dachgeschoss – nachfolgend EG, DG

3.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung des Gebäudes ²¹ :	Nr.1: 1- geschossiges Ein-/Zweifamilienwohnhaus, vermutlich ohne Unterkellerung, Dachgeschossausbau
	Nr.1.1: 1-geschossiger Anbau; vermutlich ohne Unterkellerung, Flachdach
Baujahr:	geschätzt um 1920 (eigene Ableitung)
	Anbau: vor 1990
bauliche Veränderungen, Modernisierungen, Instandsetzungen:	um 1995/2000: Fenster, Außenputz, Dacheindeckung; ggf. Innenausbau
Bauweise:	freistehend
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente; vermutlich aus Stampfbeton oder Natursteinen
Außenwände:	Ziegelsteinmauerwerk (ohne Wärmedämmung)
Innenwände:	Mauerwerk und vermutlich leichte Trennwände
	teilweise Gipskartonständer
Geschossdecken:	Holzbalkendecken mit Ausfüllungen
	Anbau: Dach = Decke
Dachform/ -konstruktion/ -eindeckung:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Kniestock; Eindeckung mittels Beton-dachsteinen;
	straßen- und hofseitig jeweils ein Giebelerker und eine Dachgaube
	Anbau: flaches Pultdach in Holzkonstruktion mit Weichbedachung
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zink

²¹ Raumaufteilung und Flächen siehe Anlage 3.

Schornsteine/ Abzüge:	vorhanden	
Fassade:	Straßenfront: Reibputz, Sockel mit Glattputz	
	Fenstersohlbänke: Granitabdeckung, im DG mit Blechabdeckung	
	Gesims: Holz	
Treppen:	EG – DG: Holztreppe	
Fußböden:	Unterbau auf Erdreich; Oberbeläge im mittleren Standard, Bad vermutlich Bodenfliesen	
Innenansichten (Wände, Decken):	Anstrich an Tapete/ Innenputz, Sanitärräume mit Wandfliesen	
Fenster/ Verglasungen:	Kunststofffenster, Wärmedämmverglasungen, Rollläden	
	Dachflächenfenster, Wärmedämmverglasungen	
Türen:	außen: vermutlich Kunststoff, 1- flügelig, Wärmedämmverglasung	
	innen: vermutlich Futtertüren	
Elektroinstallation:	Unterputzleitungen	
Sanitäre Installationen:	Kalt- und Warmwasseranschluss	
	Bad mit üblicher Ausstattung	
Heizungs-/ Warmwasserversorgung:	Wärme- erzeugung	Zentralheizungen auf Erdgasbasis Standort: vermutlich außerhalb thermischer Hülle im An- bau Nr.2
	Wärme- verteilung	Flächenheizkörper/ Thermostatventile
	Zusatzheizung	ohne
	Warmwasser	zentral
Solarthermie/ Photovoltaik:	ohne	
Belichtung/ Belüftung:	natürliche Belichtung und Belüftung über Fensterflächen	
	Klimatisierung: ohne	
Besondere Bauteile/ Besondere Einrichtungen/ Zubehör nach § 97 BGB:	ohne/ ohne wertrelevante	
Küchenausstattung:	keine Einbauküchen	
Blitzschutz:	vermutlich ohne	

3.2 Außen- und Nebenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Einfriedigung:	Ziegelsteinmauer, Außenputz (Optik analog Wohnhaus), teilweise mit Zinkblechabdeckung
	Mauer aus Klinkersteinen, teilweise mit Zinkblechabdeckung
	2-flügliges Tor im Eisenrahmen und Blechfüllung, zwischen Mauerwerks Pfeilern
Befestigungen:	Hof- und Freifläche: nach Außenansicht nicht erkennbar
Anbauten/ Nebengebäude:	Nr.1.2_Anbau westlich an Wohnhaus; Flachdach mit Weichbedachung
	Nr.2: östlicher Anbau an Wohnhaus:
	- Massivbau, 1-geschossig; vermutlich Heizungsraum²² - Flachdach, Weichbedachung - Rohrabzug über Dach geführt
	Nr.3: Nebengebäude Nr.3:
	- Massivbau, 1-geschossig, Nutzung vermutlich für Nebenzwecke - Flachdach - 1-zügiger Schornstein mit Edelstahlrohreinzug
	Nr.4. Garage oder Nebengebäude
	- Massivbauweise
sonstige:	PKW-Stellplätze angrenzend an öffentlichen Verkehrsraum; Betonbefestigung, Einfriedigung mittels Flechtzaun und Tür im Profilrahmen und Füllung

²² Erdgasanschluss außen sichtbar.