

## Öffentlich-rechtliche Situation

Bodenbelastungen / Altlasten	Sind nicht bekannt.
Bebauungsplan	Das Objekt liegt nicht im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplans. Das Objekt liegt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeit innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB richtet.
Wasserschutzzone	Nicht bekannt.
Entwicklungszustand	Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist gemäß F-Plan als Wohnbaufläche eingeordnet.
Denkmalschutz	Ist nach Auskunft beim zuständigen Bauamt nicht vorhanden und auch nicht in der Liste der Kulturdenkmale in SH geführt.

## 3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

### Gebäucetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1955 (geschätzt).  Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.
Wohnfläche	41,14 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	teilweise unterkellert
Vollgeschoss	1
Bedachung	Satteldach, ausgebaut
Garage(n):	Garage(n) außerhalb des Gebäudes (Einzel-/Mehrfachgarage)
Nutzfläche Garage:	12,25 m <sup>2</sup>
Baujahr Garage(n):	1955 (geschätzt).  Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA

	zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.
Anbau	Anbau vorhanden (Baujahr 2004 geschätzt).  Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.
Anbau Wohnfläche	28,3 m <sup>2</sup>
Anbau Unterkellerung	Nicht unterkellert
Anbau Vollgeschosse	1
Anbau Bedachung	Pulldach

### Allgemeine Gebäudebeschreibung

Innentüren	In Holz mit Futter und Bekleidung. Zwischen Wohnen und Schlafen mit Glastürblatt als Schiebetür.
Carport	In Holzkonstruktion mit Holzelementwandteilen an zwei Seiten. Das Carport ist mit Trapezblechen eingedeckt. Ortgänge in Holzbekleidung.
Dachform und -konstruktion	Kehlbalkendach als Satteldach mit Betondachsteineindeckung in S-Form. Ortgang und Traufe mit Schieferplatten und Hartfaserplattenbekleidung. Rinnen und Fallrohre in Kunststoff und Zink.
Fenster, Außentüren	In PVC mit Isolierverglasung Fensterbänke in Kunststoff und/ oder Kunststoffstein. Haustür in Aluminium mit Riffelglasfüllung. Teilweise sind an den Fenstern und der Haustür außenliegende, elektrische Rolläden vorhanden.
Geschosstreppen	KG-EG in Stahlbeton mit Anstrich und Stahlhandlauf. EG-DG in Holz als Wangentreppe mit Tritt- und Setzstufen. Belag mit Teppich.  Steile Treppe, entspricht nicht den Din-Normen an eine notwendige Treppe.
Wand- und Deckenbekleidung innen	Kalkzementputz an den Massivwänden und -decken. Anstrich.
Geschoßdecken	KG-EG in Stahlbeton mit schwimmenden Estrich und unterschiedlicher Beläge. EG-DG in Holzbalkendecke mit Füllung und Dielung. Unterseitig mit Bekleidung und oberseitig mit Belag.
Gründung	Streifenfundamente und Sohle in Stahlbeton.

Außenwände	KG/EG/DG : 36,5 cm Kalksandstein-MW. Anbauten mit außenseitigem Wärmedämmsystem+Putz und Anstrich.
Innenwände	In 24cm, 11,5cm Mauerwerk mit beidseitigem Putz.

Das Wohnhaus mit Stallgebäude wurde laut Auskunft der Eigentümer im Jahre 1955 errichtet. Die Anbauten erfolgten in den Jahren 1998 und 2004.

Nach Akteneinsicht im Bauamt Bordesholm wurden zu allen Maßnahmen Baugenehmigungen erteilt.

### Gebäudetechnik

Heizung	Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher aus dem Jahre 2017. Heizkörper mit Thermostatventile entsprechend den Baujahren. In Teilen des Wohnzimmers, Bades und Küche mit Fußbodenerwärmung.
Sanitär	Normale, zweckmäßige Ausstattung WC, WT, Waschmaschinenanschluß und Dusche. Neben dem Handtuchwärmekörper wird der Raum auch über eine Fußbodenheizung erwärmt.
Warmwasser	Erzeugung über die vorgenannte Heizung.
Elektro	Einfache bis normale Ausstattung.
Belüftung	Nicht vorhanden

Die sonstige Haustechnik entspricht überwiegend dem Gebäudealter.

Der Kamin darf nach Aussage des örtlichen Schornsteinfegermeister ab 2025 nicht mehr, wegen der Feinstaubproblematik, betrieben werden.

### Innenausstattung / Einrichtung

Die Beschreibung beginnt im Kellergeschoss und die einzelnen Räume werden im Uhrzeigersinn, beginnend von der Treppe beschrieben.

#### Kellergeschoss:

Anstrich an Wänden und Decken. Fußboden mit Anstrich auf Betonestrich. Alter, nicht mehr in Betrieb befindlicher, Räucherofen mit Anschluß an den Schornstein vorhanden.

Hier befinden sich die Hausanschlüsse und die Heizung. Fenster mit Doppelflügel in Stahl.

### **Erdgeschoss:**

Flur: mit Tapete an Wänden und Decken. Fußboden mit Fliesen. Treppenlauf mit Teppich belegt. >>Treppenlauf mit einem steilen Steigungsverhältnis. Entspricht nicht den heutigen DIN-Anforderungen als notwendige Treppe.<<

Wohnzimmer: mit Tapete an Wänden und Decken. Fußboden mit Fliesen. Zu den Heizkörpern auch Fußbodenerwärmung.

Schlafen: mit Tapete an Wänden und Decken. Fußboden mit Fliesen.

Küche: mit Tapete an Wänden und Decken. Fußboden mit Fliesen. Zu den Heizkörpern auch Fußbodenerwärmung. Küchenzeilen mit Herd+Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach und Mikrowelle.

Bad: mit Fliesen an Wänden und Fußboden. Decke und oberer Wandbereich mit Tapete und/oder Anstrich.

### **Dachgeschoss:**

Flur: mit Tapete an Wänden und Decken. Fußboden mit Teppichboden. Einbauschränk in der Dachschräge. Zugang über Bodenluke zum Spitzboden. Keine Leiter vorhanden.!

Abstellraum: Tapete an Wänden und Decken. Dachschrägen mit Profilholzbrettern. Fußboden mit Teppichboden. Dachflächenfenster in neuerer Bauart.

Schlafzimmer: Tapete an Wänden und Decken. Dachschrägen+Decke mit Profilholzbrettern. Fußboden mit Teppichboden. Abseitentür als Kniestocktür.

### **Spitzboden:**

Nicht zugänglich.

Das Stallgebäude ist in einfacher Bauweise mit massiven Außenwänden, Satteldach in Holzkonstruktion und Dacheindeckung in Pfannen errichtet. Das Gebäude war seiner Bauzeit entsprechend Abstellraum und Waschküche.

## **Durchgeführte Modernisierungen**

Haustür	Haustür in Aluminium mit Glasfüllung. Außen mit Rollläden elektrisch betriebe r.
Fenster	Im Altgebäude in 1990 und den Anbauten um 2004 eingebaut.
Heizung	Therme mit Warmwasserspeicher aus dem Jahre 2005.

Bad im EG

In den 2000 Jahren.

Dacheindeckung

In 2010 mit Dämmung erneuert. Dazu Einbau Dachflächenfenster und Schornsteineinfassung in Hartfaserplatten

Der bauliche Zustand ist vorwiegend dem Baujahr der Bauteile entsprechend durchschnittlich.

Das Objekt ist seit ca. 2,5 Jahren nicht mehr bewohnt.

Das Gebäude mit Carport und den weiteren Gebäuden sind einfach bis mittel, dem Alter entsprechend, ausgeführt und machen aber einen ungepflegten Gesamteindruck. Das trifft auch auf die gesamten Außenanlagen zu, die einen vernachlässigten Pflegeeinsatz vermitteln.

Die Baukonstruktion und die energetische Beschaffenheit ist im wesentlichen dem Altbaubestand zuzuordnen.

Somit entspricht das Gebäude nicht mehr einem zeitgemäß ausgestatteten Einfamilienhaus.

### **Reparaturstau / Schäden**

Am Wertermittlungsstichtag ist im baulichen Ursprung eine fast 70 Jahre alte Bausubstanz vorhanden. Die Anbauten sind neueren Baujahres. Es besteht insgesamt ein alters- und nutzungsbedingter Renovierungs- und Sanierungsstau. Notwendig sind u.a. umfangreiche dekorative Schönheitsreparaturmaßnahmen an Wänden, Decken und Fußböden. Dazu noch weitere, mittelfristige Instandsetzungsmaßnahmen an der Fassade und den Feuchteschäden an den Außenwänden im Kellergeschoß.

Auf dem gesamten Grundstück sind Aufräum- und Instandsetzungen der Außenanlagen und Nebengebäuden erforderlich. Der überwuchernde Bambusbewuchs ist zurückzuschneiden und einzugrenzen.

