

Öffentlich-rechtliche Situation

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist gemäß F-Plan in einem Mischgebiet eingeordnet.
Denkmalschutz	Ist nach Auskunft beim zuständigen Bauamt nicht vorhanden und auch nicht in der Liste der Kulturdenkmale in SH geführt.
Entwicklungszustand	Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Wasserschutzzone	Nicht bekannt.
Bodenbelastungen / Altlasten	Sind nicht bekannt.
Bebauungsplan	Das Objekt liegt nicht im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplanes, seine bauliche Nutzung regelt sich nach § 34 BauGB., innerhalb eines im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen**Gebäudetyp**

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1959
Wohnfläche	54,37 m ²
Unterkellerung	teilweise unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Satteldach, ausgebaut
Garage(n):	Garage(n) außerhalb des Gebäudes (Einzel-/Mehrfachgarage)
Nutzfläche Garage:	31,58 m ²
Baujahr Garage(n):	1998
Anbau	Anbau vorhanden (Baujahr 1959)
Anbau Wohnfläche	12,65 m ²

Anbau Unterkellerung	Nicht unterkellert
Anbau Vollgeschoss	1
Anbau Bedachung	Satteldach, nicht ausgebaut, nicht ausbaufähig

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Geschoßdecken	Kellergeschoss/ Erdgeschoss in massiver Bauweise. Zur Decke des Anbaus ist keine Angabe möglich.
Wand- und Deckenbekleidung innen	Keine Angaben möglich.
Außenwände (Wohnhaus u. Anbau)	KG, EG, DG: 30,0cm Massiv-Mauerwerk.
Innenwände	KG, EG, DG: 11,5cm Massiv-Mauerwerk.
Gründung	Nach den Bauantragszeichnungen als Streifen- und Punktfundamenten.
Geschosstreppen	KG/EG/DG: Keine Angaben möglich.
Fenster, Außentüren, Wintergarten	KG, EG, DG: In Metall, Holz und Kunststoff einfarbig.
Dachform und _konstruktion	Satteldach als Kehlbalkenkonstruktion mit roter Tondachpfanne. Untersläge an Ortgängen und Traufen nicht vorhanden. Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Schornsteineinfassung mit roten Eternitplatten.
Garagen	Fertigbetongarage als Doppelgarage (System Hochtief). Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen. Schwingtore in Metall.
Innentüren	Keine Angaben möglich.

Das Wohnhaus wurde als Einfamilienhaus mit Anbau konzipiert und im Jahr 1959 beantragt und genehmigt, Es folgte 1998 ein Bauantrag zum Bau einer Betonfertiggarage als Doppelgarage.

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, können über den Innenausbau im Erd- und Dachgeschoß keine Angaben gemacht werden. Des Weiteren können zum baulichen Zustand und möglichen Baumängeln keine Angaben gemacht werden.

Gebäudetechnik

Belüftung	Keine Angaben möglich.
Sanitär	Keine Angaben möglich.
Warmwasser	Keine Angaben möglich.
Elektro	Keine Angaben möglich.
Heizung/ Elektro	Keine Angaben möglich.

Zur Gebäudetechnik in der Garage können ebenfalls keine Angaben gemacht werden.

Innenausstattung / Einrichtung

Keine Angaben möglich.

Durchgeführte Modernisierungen

Der bauliche Zustand ist vorwiegend dem Baujahr entsprechend durchschnittlich. Das Gebäude mit Anbauten und Garage sind, dem Alter entsprechend, ausgeführt und machen einen einfachen Gesamteindruck.

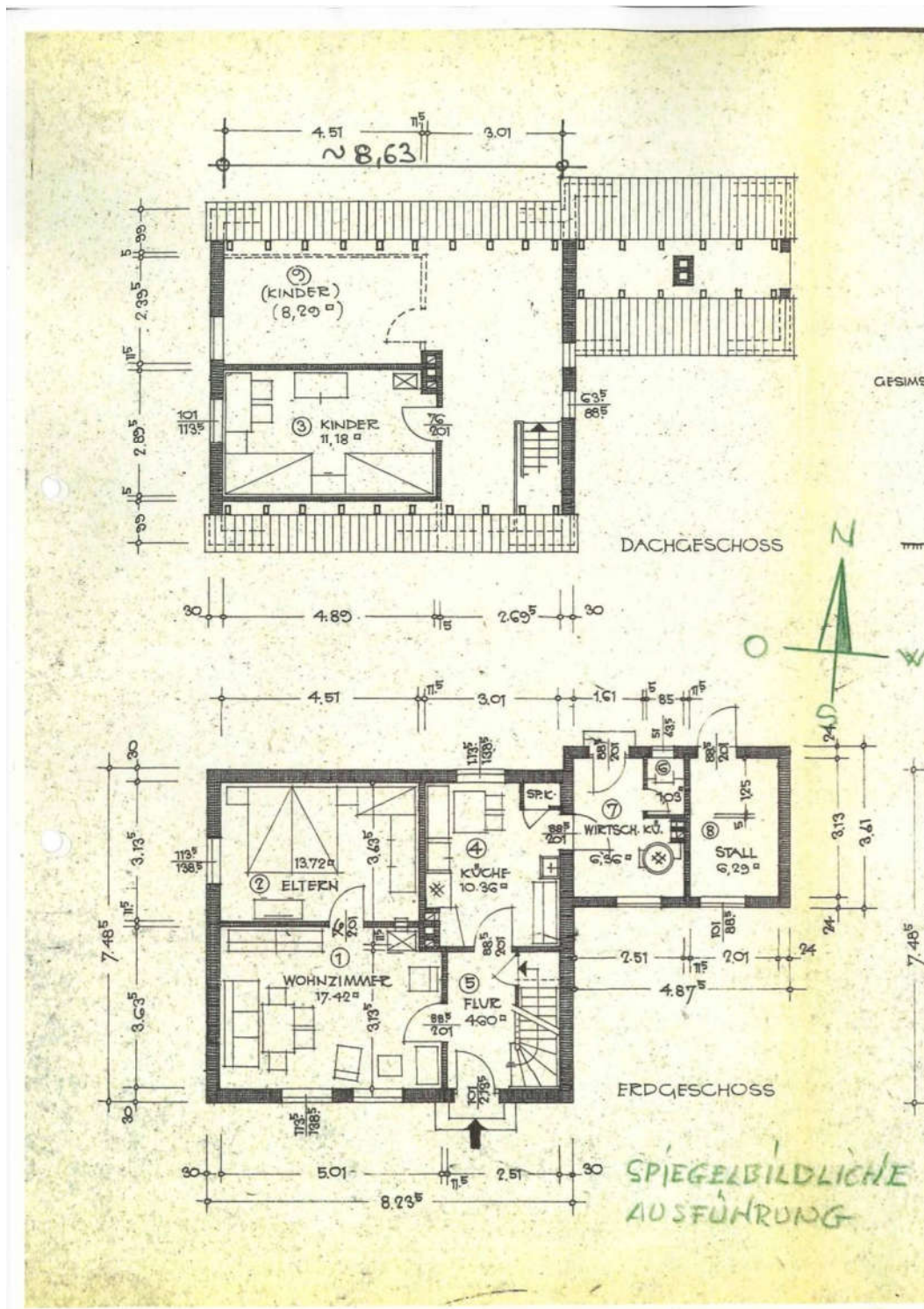
Die Baukonstruktion und die energetische Beschaffenheit ist von außen betrachtet im Wesentlichen dem Altbaubestand zuzuordnen.

Zum allgemeinen energetischen Zustand können keine Angaben gemacht werden.

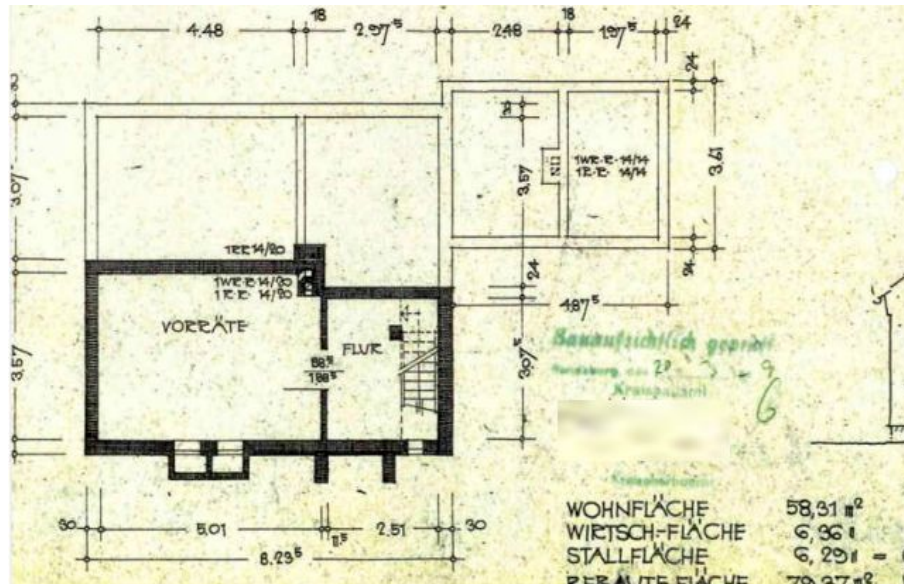
Reparaturstau / Schäden

Am Wertermittlungsstichtag ist im baulichen Ursprung eine 65 Jahre alte Bausubstanz vorhanden. Da eine Besichtigung von außen und innen nicht möglich war, wird in der Wertermittlung, unter den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, ein Abschlag auf den Sach- u. Ertragswert der baulichen Anlage vorgenommen.

B.4 Grundrisse, Querschnitte, Ansichten



Erdgeschoss + Dachgeschoss



Kellergeschoss + Querschnitt