

Haus Nr. 20

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Außenansicht:	rotes Ziegelmauerwerk, dunkle Holzverkleidung an der Nordfassade, tlw. helle Holzverkleidung am Ostgiebel
Maßnahmen:	Augenscheinlich wurde das Gebäude in jüngerer Vergangenheit (ca. 15 – 20 Jahre) grundsaniert.

Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Osten.
Nutzungseinheiten:	eine Wohnung
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Flur, Abstellraum, Küche mit Treppenaufgang, Bad, Treppenraum und Wohnzimmer mit Zugang zu einem Freisitz nach Süden. <u>Dachgeschoss:</u> Flur, Bad, 3 Zimmer

Wohn- und Nutzflächen, Raumhöhen

Bruttogrundfläche:	Die anrechenbare Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach Abgriff aus der Liegenschaftskarte rd. 165 m² . Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005).
Wohnflächen:	Die Wohnfläche wird auf Grundlage einer überschlägigen Messung auf rd. 108 m² geschätzt.
Raumhöhen:	Die Raumhöhen im Dachgeschoss sind bei einer Drempehhöhe von ca. 1,35 m und einer Dachneigung von ca. 30° unterdurchschnittlich.

Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	wurden nicht untersucht
Unterer Abschluss:	Betonsohle mit Estrich und Belägen

Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	massiv oder Ständerkonstruktion
Decke:	Balkenlage
Dach:	flach geneigtes Satteldach mit leichter Eindeckung; Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre
Treppen:	gewinkelte Kunststeintreppe mit Handlauf zum Dachgeschoss

Gebäudeausbau

Fenster:	Kunststofffenster Sprossenteilung, Dreh-Kipp-Beschlägen und Isolierverglasung; Dachflächenfenster
Eingangstür(en):	Kunststofftür mit Glasausschnitten
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, Glastür zur Küche und Glasschiebetür zum Wohnzimmer.
Elektrik:	hauselektrische Anlage mit Leitungen unter Putz, ausreichend Steckdosen und Wechselschaltungen
Heizung/WW:	Ölzentralheizung mit zentraler WW-Erwärmung. Standort der Heizungsanlage ist der Heizungsraum im Haus Nr. 22a Auf eine Anfrage zur Heizungsanlage teilte der zuständige Bezirksschornsteinfegermeister mit: „Leider habe ich keine Kenntnis, ob die Heizung noch angeschlossen ist. Ein Austausch ist nur nach GEG (Gebäude Energie Gesetz) möglich. Sollte die Heizungsanlage noch angeschlossen sein, besteht ev. kein Versicherungsschutz, da keine Messung laut Feuerstättenbescheid erfolgt ist. Baujahr ist 1994. Bei Verkauf ist der Käufer verpflichtet innerhalb von 2 Jahren den Kessel außer Betrieb zu nehmen. (Bundesimmissionsschutzgesetz).“

Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung:	Fußböden mit Fliesen und Holzwerkstoffbelägen; Wandbekleidungen mit Tapeten oder Putz in den Wohnräumen; Fliesenspiegel im Nassbereich der Küche; umlaufend raumhoch Fliesen in den Bädern; Decken mit Holzwerkstoffbekleidungen oder tapeziert und gestrichen.
-----------------	---

Sanitärausstattung: Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche, Waschtisch und WC; Badezimmer im Dachgeschoss mit Eckbadewanne, Waschtisch, Bidet und WC

Gebäudezustand

Besondere Bauteile: keine

Grundrisslösung(en): zweckmäßig

Raumhöhe im Dachgeschoss: Nach § 47 Abs. 1 S. 2 der LBO Schleswig-Holstein müssen Aufenthaltsräume in Dachgeschossen über mehr als der Hälfte ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben; Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m bleiben bei der Berechnung der Grundfläche außer Betracht. me i. S. d. LBO.

Bei einer Dachneigung von ca. 15°, einer Drenpelhöhe von ca. 1,35 m und einer Dachschräge (Schenkel) von ca. 4,55 m erfüllt der Dachgeschossausbau nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume i. S. d. LBO

Besonnung und Belichtung: zufriedenstellend

Schäden/Mängel: übliche Abnutzung durch Alterung und Gebrauch

Haus Nr. 20a

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist wegen der geringen Höhe nur eingeschränkt zu Lagerzwecken nutzbar.
Außenansicht:	rotes Ziegelmauerwerk mit verkleideten Giebeln
Baujahr:	Das Gebäude wurde im Jahr 2004 von einer Garage zum Wohnhaus umgebaut.

Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Süden.
Nutzungseinheiten:	eine Kleinwohnung
Raumaufteilung:	Flur/Küche, Abstellraum, Schlafbereich, Wohnzimmer, Duschbad/WC

Wohn- und Nutzflächen

Bruttogrundfläche:	Die anrechenbare Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach Abgriff aus der Liegenschaftskarte rd. 51 m² . Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005).
Wohnflächen:	Die Wohnfläche wird auf Grundlage der vorhandenen Bauvorlagen auf rd. 31 m² geschätzt.

Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle mit Estrich und Belägen
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht
Innenwände:	Mauerwerk
Decke:	Balkenlage

Dach: flach geneigtes gedämmtes Satteldach mit Harteindeckung; Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre

Treppen: Einschubtreppe zum Dachboden

Gebäudeausbau

Fenster: Kunststofffenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen und Isolierverglasung

Eingangstür(en): Kunststofftür mit Glasausschnitten

Innentüren: Holzwerkstofftüren

Elektrik: hauselektrische Anlage mit Leitungen unter Putz, ausreichend Steckdosen und Wechselschaltungen

Heizung/WW: gemeinschaftliche Ölzentralheizung mit Haus Nr. 20

Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung: Fußböden mit Fliesen

Wandbekleidungen mit Tapeten oder Putz in den Wohnräumen; Fliesenspiegel im Nassbereich der Kochzeile; umlaufend raumhoch Fliesen im Bad

Decken mit Holzwerkstoffbekleidungen oder tapeziert und gestrichen.

Sanitärausstattung: Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC

Gebäudezustand

Besondere Bauteile: erweiterter Dachüberstand

Grundrisslösung(en): zweckmäßig

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Renovierungszustand: ungenügend

Schäden/Mängel: Der gesamte Innenausbau ist augenscheinlich durch Schwarzstaubablagerungen (Fogging) beeinträchtigt. Vergleichbare Schadensbilder entstehen z. B. durch das Abbrennen von Zigaretten, Öllampen oder Kerzen. Die örtlichen Ursachen können im Rahmen dieser

Wertermittlung und ohne die Hinzuziehung eines Sonderfachmanns nicht konkretisiert werden. Nach Einschätzung des Unterzeichners ist eine Grundsanierung des Innenausbaus zu kalkulieren.

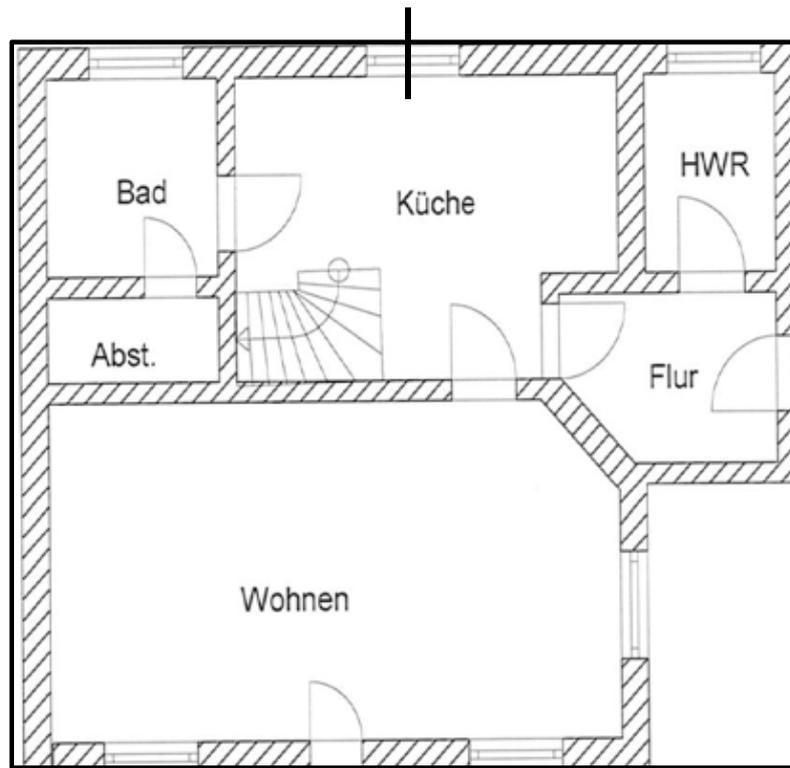
Nebenanlagen

An der Grundstücksgrenze zum Haus Nr. 18 ist eine Einzelgarage mit Carportvorbau in Holzbauweise errichtet.

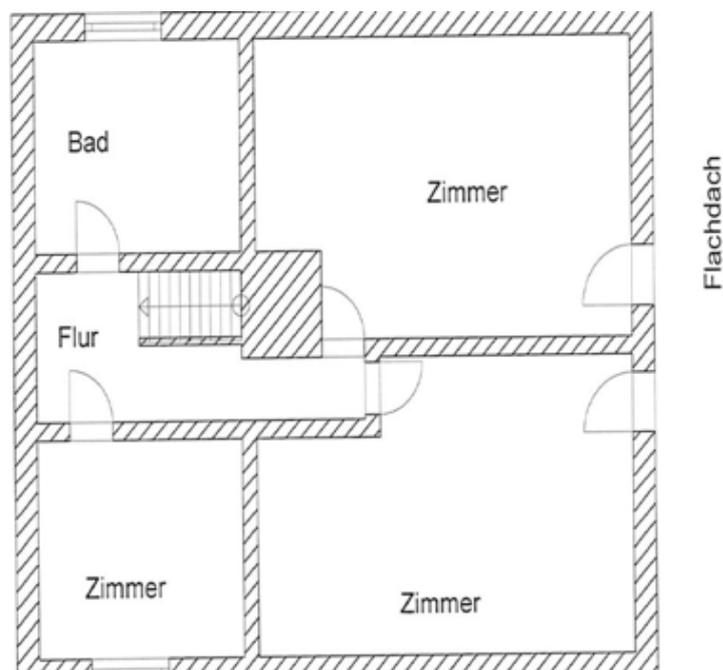
Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Anschlüsse der Ver- und Entsorgung, Strom, Telekommunikation
Befestigte Flächen:	Betonpflaster
Begrünungen:	Gestaltungsgrün, Buschwerk, Hecke
Einfriedungen:	Zaun und Hecke
Sonstiges:	Kleinbiotop

Grundrissübersichten



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Vorstehende Zeichnungen wurde auf Grundlage einer überschlägigen Messung unmaßstäblich erstellt. Fenster und Türen wurden willkürlich gesetzt. Konstruktive Details wurden z. T. übermessen. Detailabweichungen können nicht ausgeschlossen werden. Die Zeichnungen dienen insoweit lediglich als einfache Gliederungsübersicht der Geschossebenen im Rahmen dieses Gutachtens.