



Beschreibung der baulichen Anlagen

Bebauung: Unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem vermutlich ausgebauten Dachgeschoss nebst einem ehemaligen Stallgebäude und einer Einzelgarage belegen Ostertor 24, 24239 Achterwehr im Ortsteil Schönwohld.

Baujahr: Vermutlich ca. im Jahr 1950 im baulichen Ursprung

Stockwerke:	<u>Einfamilienhaus:</u>	<u>Stallgebäude:</u>
	Kellergeschoss	Erdgeschoss
	Erdgeschoss	
	vermutlich ausgebautes Dachgeschoss	
	<u>Einzelgarage:</u>	
	Erdgeschoss	

Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Außenbesichtigung der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen für das Einfamilienhaus nicht aus der Bauakte vor.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Anmerkung:

Das Einfamilienhaus ist vermutlich auf Grund des sehr nachteiligen baulichen Zustandes nicht mehr bewohnbar.

Einfamilienhaus:

- Fundamente: Das Fundament besteht vermutlich aus Betonstreifenfundamenten.
- Kellerwände: Die Kellerwände sind vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.
- Außenwände: Die Außenwände sind vermutlich aus einem zweischaligen Mauerwerk bestehend aus einem Kalksandsteinmauerwerk, einer Luftschicht sowie einem roten Klinkerverblendstein hergestellt. Ein Betonsockel ist vorhanden
- Innenwände: Die Innenwände bestehen vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk bzw. sind als Leichtbauwände hergestellt.
- Decken: Der untere Abschluss besteht vermutlich aus einer Stahlbetonsohle. Die Kellergeschossdecke und die Erdgeschossdecke sind vermutlich als Betondecken hergestellt. Die Dachgeschossdecke ist vermutlich als Holzdecke hergestellt
- Dachaufbau: Ein Krüppelwalmdachaufbau aus einer Holzbalkenkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen ist vorhanden.
Die Dachentwässerung wird über Fallrohre und Regenrinnen aus Zink und Kunststoff gewährleistet.

Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde / konnte vom Sachverständigen nicht durchgeführt werden.
- Fenster: Das Einfamilienhaus ist überwiegend mit älteren isolierverglasten Holzrahmenfenstern ausgestattet.
Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennwerte der Fenster sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

- Türen:** Die Hauseingangstür ist als einflügelige Holztür mit einem Glasausschnitt hergestellt. Eine weitere Haustür ist als einflügelige Holztür hergestellt. Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben über die Innentüren möglich.
- Treppen:** Ein Eingangstritt, hergestellt aus Beton mit einer Tritt- und Setzstufe ist vorhanden. Die Tritt- und Setzstufe ist mit einem roten Spaltklinker befestigt. Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben über innenliegende Treppen möglich.
- Heizung:** Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben möglich.
- Fußbodenbelag:** Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben möglich.
- Elektroinstallation:** Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben möglich.
- Küchenausstattung:** Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben möglich.
- Sanitärausstattung:** Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben möglich.
- Dekoration:** Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben möglich.
- Stallgebäude:** Ein massiv gebautes Stallgebäude mit einem roten Klinkerverblendstein und einer Satteldachkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen ist im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet. Ein Doppelflügeltor aus Holz ist vorhanden.
- Einzelgarage:** Die Einzelgarage ist als Metallfertigteilgarage mit einem Betonsockel und einem Betonplattenfundament hergestellt. Ein Schwingtor aus Metall mit einem Federzug ist als Garagentor vorhanden.

Sonstiges: Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben möglich.

Gesamteindruck: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres, ungepflegtes Einfamilienhaus auf einem sehr großen, verwachsenen Grundstück, welches in ruhiger Gemeindeortslage von Achterwehr belegen ist. Instandsetzungsmaßnahmen sind an dem Einfamilienhaus erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

Außenanlagen

Das Einfamilienhaus ist ca. 10,50 m von der Erschließungsstraße Ostertor entfernt belegen, sodass ein Vorgarten vorhanden ist. Der Vorgarten ist vollständig mit Büschen und Sträuchern zugewachsen. Die Zuwegung zu der Hauseingangstür ist mit Grand befestigt. Die Mülltonnen stehen ohne eine Einstellvorrichtung im Vorgarten.

Eine Zufahrt zu der Einzelgarage ist nicht vorhanden.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist ebenfalls vollständig mit Sträuchern und Buschen zugewachsen. Auf der westlichen Seite des Grundstücks sind große Tannenbäume gewachsen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet.