



2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bebauung: Teilunterkellertes zweigeschossiges Reihemittelhaus mit einem ausgebauten flach geneigten Dachgeschoss, belegen Rinkenberg 44, 24232 Schönkirchen.

Baujahr: Ca. im Jahr 1962 im baulichen Ursprung

Stockwerke: Reihemittelhaus
Teilkellergeschoss
Erdgeschoss
1. Obergeschoss
ausgebautes Dachgeschoss mit flach geneigtem Dach

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Außen- und Innenbesichtigung der baulichen Anlagen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen auszugsweise vor. Bautechnische Untersuchungen, z. B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Reihemittelhaus:

Fundamente: Gemäß BB sind Betonstreifenfundamente (B 50) ca. 35 / 40 cm gemäß den statischen Anforderungen vorhanden.

- Kellerwände:** Die Kellergeschosswände sind gemäß BB aus einem ca. 30 cm starken Betonkörper hergestellt.
- Außenwände:** Die Außenwände sind gemäß BB aus einem ca. 24 cm starken einschaligen Kalksandsteinmauerwerk mit einem ca. 2 cm starken Außenputz hergestellt.
- Innenwände:** Die tragenden Innenwände sind gemäß BB. aus einem ca. 11,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk errichtet. Die nicht tragenden Innenwände sind gemäß BB aus einem ca. 7,5 cm starken Leichtkalksandstein hergestellt.
- Decken:** Der untere Abschluss ist gemäß BB aus einem ca. 12 cm starken Unterbeton, einer doppelten Papplage, 1,5 kg Sillan und einem ca. 3,5 cm starken Estrich hergestellt. Die Kellergeschossdecke ist gemäß BB aus einem ca. 1,5 cm starken Putz, einer ca. 3,5 cm starken Dämmung, einem ca. 1,5 kg / m² Sillan und einem ca. 3,5 cm starken Estrich hergestellt. Die Erdgeschoss- und 1. Obergeschossdecke sind vermutlich als Betondecken hergestellt. Die Dachgeschossdecke ist vermutlich als Holzbalkendecke errichtet.
- Dachaufbau:** Ein Satteldachaufbau aus einer Holzkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Betonflachdachpfannen ist gemäß BB vorhanden. Die Regenrinnen und Fallrohre sind aus Zink hergestellt.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.
- Fenster:** Das Reihenmittelhaus ist im Teilkellergeschoss mit isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern ausgestattet.
- Im Erdgeschoss (Terrassenseite von 1998) und im 1. Obergeschoss (Baujahr 2016) sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster vorhanden. Das Duschbad im 1. Obergeschoss ist mit einem einscheibenverglasten Holzrahmenfenster ausgestattet. Im Dachgeschoss sind Dachflächenfenster verbaut.
- Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennziffern der Fenster sind nicht bekannt.

- Türen:** Die Hauseingangstür ist als eine einflügelige Aluminiumrahmentür mit zwei Glasausschnitten und einem rechtsseitigen feststehenden Glaselement hergestellt.
- Die Innentüren sind als Holztüren (Furnier) hergestellt und in Holzlagen angeschlagen. Teilweise sind Glasausschnitte in den Türen vorhanden.
- Treppen:** Die Kellergeschosstreppe ist eine einfache Holztreppe mit Holztrittstufen. Die Treppe vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss ist als Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen und einem Holzgeländer errichtet. Die Treppe vom 1. Obergeschoss in das Dachgeschoss ist eine Holztreppe mit Holztrittstufen.
- Vor dem Hauseingang ist ein Treppenpodest mit 1 Trittstufe vorhanden, das mit gelben Fliesen gefliest ist.
- Aufzug:** Ein Aufzug ist im Reihemittelhaus nicht vorhanden.
- Fußbodenbelag:** Die Fußböden im Kellergeschoss sind gefliest.
- Im Wohnzimmer im Erdgeschoss, in den Zimmern und im Flur im 1. Obergeschoss sowie im Zimmer im Dachgeschoss sind Teppichbodenbeläge verlegt. Die Fußböden in der Küche, im Flur im Erdgeschoss und im Duschbad im 1. Obergeschoss sind gefliest.
- Heizung:** Das Reihemittelhaus ist mit einer Gaszentralheizung (Brennwerttechnik aus dem Jahr 2003) ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt direkt über die Heizungsanlage. Ein ca. 150 Liter fassender Warmwasserspeicher (Baujahr 1995) ist vorhanden. Die Zimmer sind mit Plattenheizkörpern nebst Thermostatventilen ausgestattet.
- Sanitär-
ausstattung:** Im 1. Obergeschoss ist ein Duschbad vorhanden. Eine Duschwanne mit Glastrennwand, ein wandhängendes WC und ein Waschtisch sind eingebaut. Die Wandflächen sind deckenhoch weiß gefliest. Weiße Elemente und Standard-Armaturen sind vorhanden.
- Im Kellergeschoss ist ein einfaches Stand-WC vorhanden.
- Im Erdgeschoss ist kein Gäste-WC vorhanden.

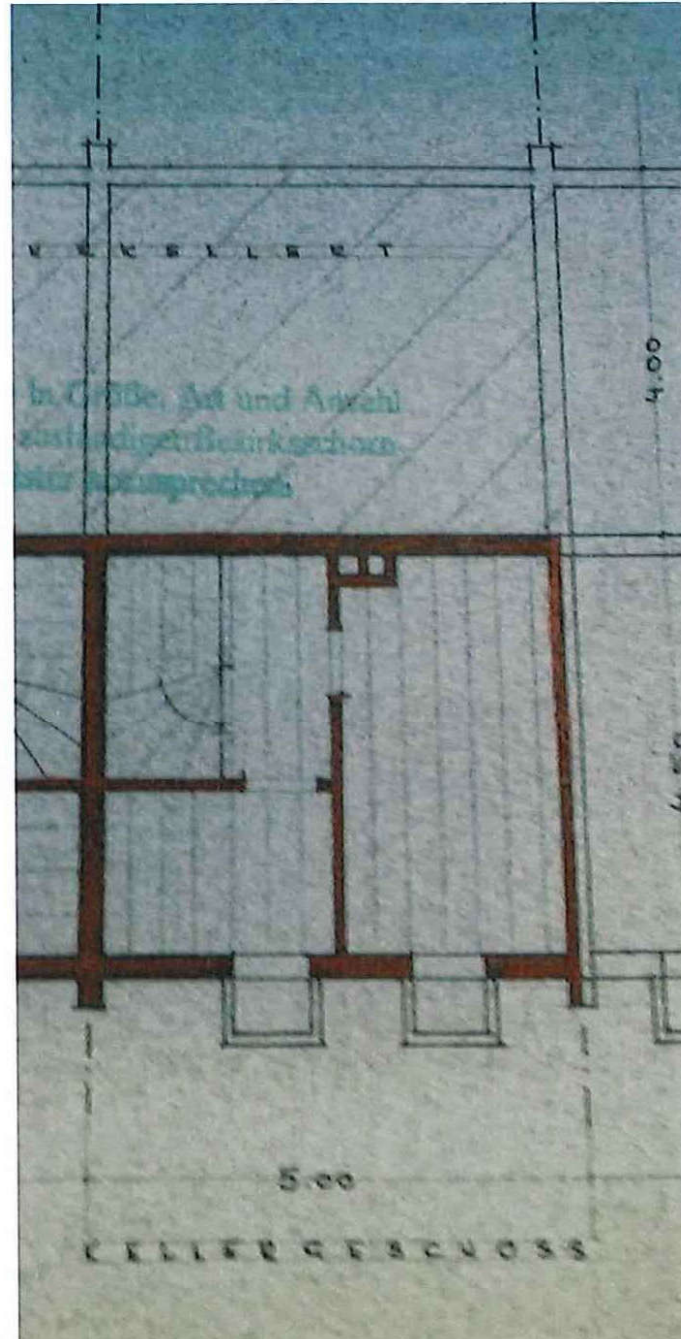
- Küchen-
ausstattung:** Das Reihemittelhaus ist im Erdgeschoss mit einer älteren KÜcheneinrichtung mit Ober- und Unterschränken ausgestattet. Eine Spüle, ein Herd und ein Kühlschrank sind vorhanden. Das Fliesenschild ist bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m weiß gefliest.
- In den Normalherstellungskosten NHK 2010 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. Da es sich um eine ältere KÜcheneinrichtung handelt, erfolgt kein gesonderter Kostenansatz.
- Elektro-
installation:** Die Elektroinstallationen (z. B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der Steckdosen, Schalter und Brennstellen) stammen vermutlich aus dem baulichen Ursprung bzw. einer älteren Modernisierung und entsprechen somit nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen bzw. den aktuellen VDE-Richtlinien. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.
- Dekoration:** Die Wandflächen sind überwiegend mit einer Strukturtapete tapeziert und gestrichen. Die Deckenflächen sind entweder mit einer Raufasertapete tapeziert und gestrichen oder Holzvertäfelt.
- Terrasse:** Eine in Richtung Süden ausgerichtete Terrasse ist vorhanden. Die Terrasse ist mit Waschbetonplatten befestigt. Unterschiedliche Sichtschutzelemente sind errichtet.
- Sonstiges:**
- Ein defektes Holzgartenhaus ist im Vorgarten vorhanden.
 - Ein Vordach aus einer Aluminiumkonstruktion mit seitlichen Windschutzelementen ist über der Hauseingangstür errichtet.
- Gesamteindruck:** Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein kleines Reihemittelhaus auf einem sehr kleinen Grundstück. Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

2.2. Außenanlagen

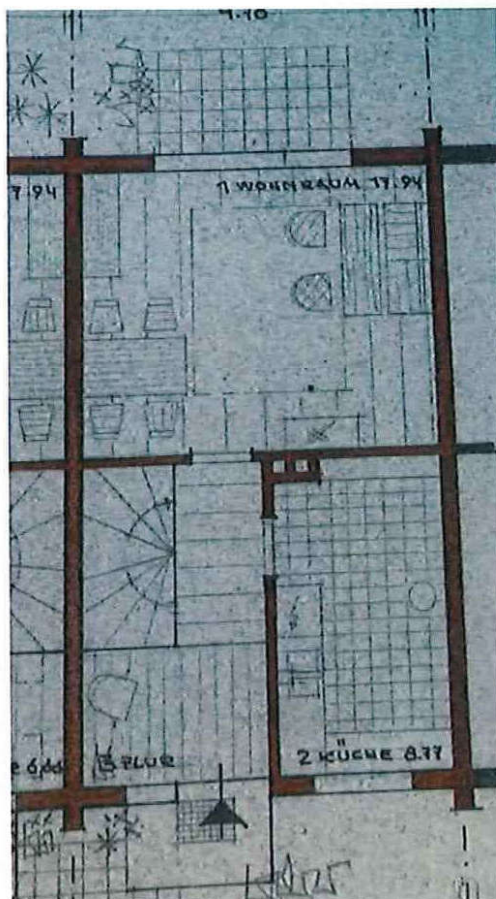
Das Reihemittelhaus auf dem Wertermittlungsgrundstück ist ca. 6 m von der westlich verlaufenden Erschließungsstraße entfernt belegen. Der private Gehweg auf den Grundstücken ist mit Betonplatten befestigt. Der rückwärtige Garten grenzt an einen öffentlichen Gehweg. Dieser ca. 1 m breite Weg ist mit Rotklinkersteinen befestigt. Die rückwärtige Grundstücksgrenze wird von einem älteren Holzfängerzaun eingefasst.

Die Zuwegung zu der Hauseingangstür ist mit Waschbetonplatten befestigt. Die Müllbehälter werden in einer Waschbetonbox im Vorgarten errichtet. Ein kleines Beet mit einem Boden-decker und eine kleine Rasenfläche sind angelegt.

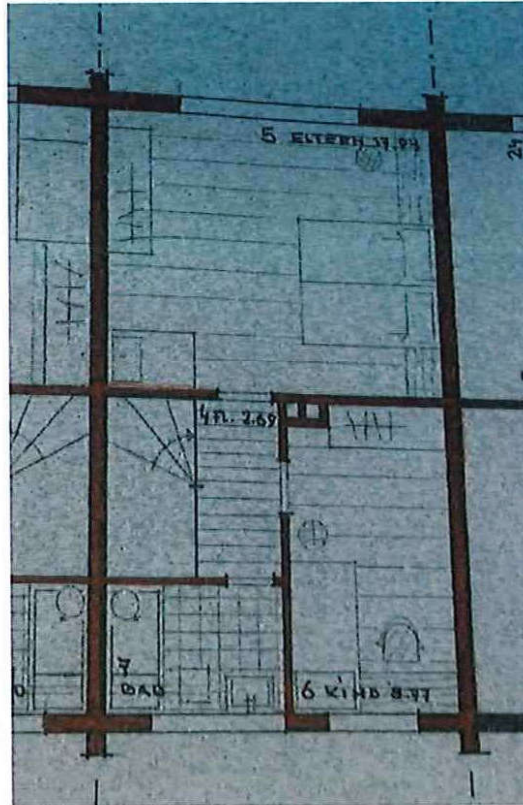
8.5. Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss