

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

- Bewertungs-
gebäude: voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Angrenzend an das Einfamilienhaus befindet sich ein nicht unterkellertes, eingeschossiger Anbau mit einem vermutlich ausgebauten Dachgeschoss sowie ein Holzschuppenanbau und ein Gartenschuppen.
- Baujahr: Das Einfamilienhaus wurde ca. 1920 im baulichen Ursprung errichtet.
- Stockwerke: Kellergeschoss (nur EFH)
Erdgeschoss
Dachgeschoss

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Außenbesichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) liegt dem Sachverständigen auszugsweise vor. Inwieweit es sich hierbei um vollständige, aktuelle Unterlagen handelt, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Eine Gewähr für die tatsächliche Umsetzung der Baubeschreibung in der Bauausführung kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Eine Gewähr kann für die nachstehenden Ausführungen auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht übernommen werden.

- Fundament: Gemäß BB wurden das Fundament und die Kellerwände aus Lehm errichtet.
- Außenwände: Die Außenwände bestehen laut BB aus einem Ziegelsteinmauerwerk mit einer Luftschicht. Ein umlaufender Sockel aus Natursteinen ist vorhanden. Die weiteren Wandflächen sind überwiegend verputzt. Die Giebelflächen des Haupthauses sind im Dachbereich mit Schindeln verkleidet. Die nordwestliche und nordöstliche Gebäudeseite des Anbaus ist mit Holz verkleidet und mit einem roten Farbanstrich versehen. Die Kelleraußenwände sind gemäß BB mit Steinpappe isoliert.

Innenwände: Die tragenden Wände bestehen gemäß BB aus einem ½ starken Stein oder teilweise aus ausgemauerten Fachwerkständern.

Deckenaufbau: Gemäß BB ist die Erdgeschossdecke massiv ausgeführt. Die Dachgeschossdecke ist gemäß BB als Holzbalkendecke ausgeführt.

Dachaufbau: Gemäß BB ist das Satteldach, aus einer Holzkonstruktion hergestellt und mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Regenrinnen und Fallrohre sind teilweise aus Kupfer und teilweise aus Zink hergestellt. Der Anbau ist ebenfalls mit einem Satteldach ausgestattet.

Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.

Fenster: Es sind alte, isolierverglaste Holzrahmenfenster vorhanden. Das Baujahr ist unbekannt. Im Dachgeschoss des Anbaus ist auch ein Dachflächenfenster eingebaut. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.

Türen: Die Hauseingangstür ist eine braun gestrichene, einflügelige Holztür mit einem unterteilten Glasausschnitt. Zu den Innentüren sind in der BB keine Angaben vorhanden. Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind keine Aussagen möglich.

Treppen: Die Eingangstreppe zum Hauseingang besteht aus 5 Betonstufen. Ein Handlauf ist einseitig vorhanden.

Die Treppe vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss ist gemäß BB eine Holzterappe.

Heizung: Das Haus wird gemäß BB mit Öfen beheizt. Vermutlich wurde die Heizungsart zwischenzeitlich geändert. Informationen zur Warmwasseraufbereitung liegen nicht vor. Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind keine Aussagen möglich.

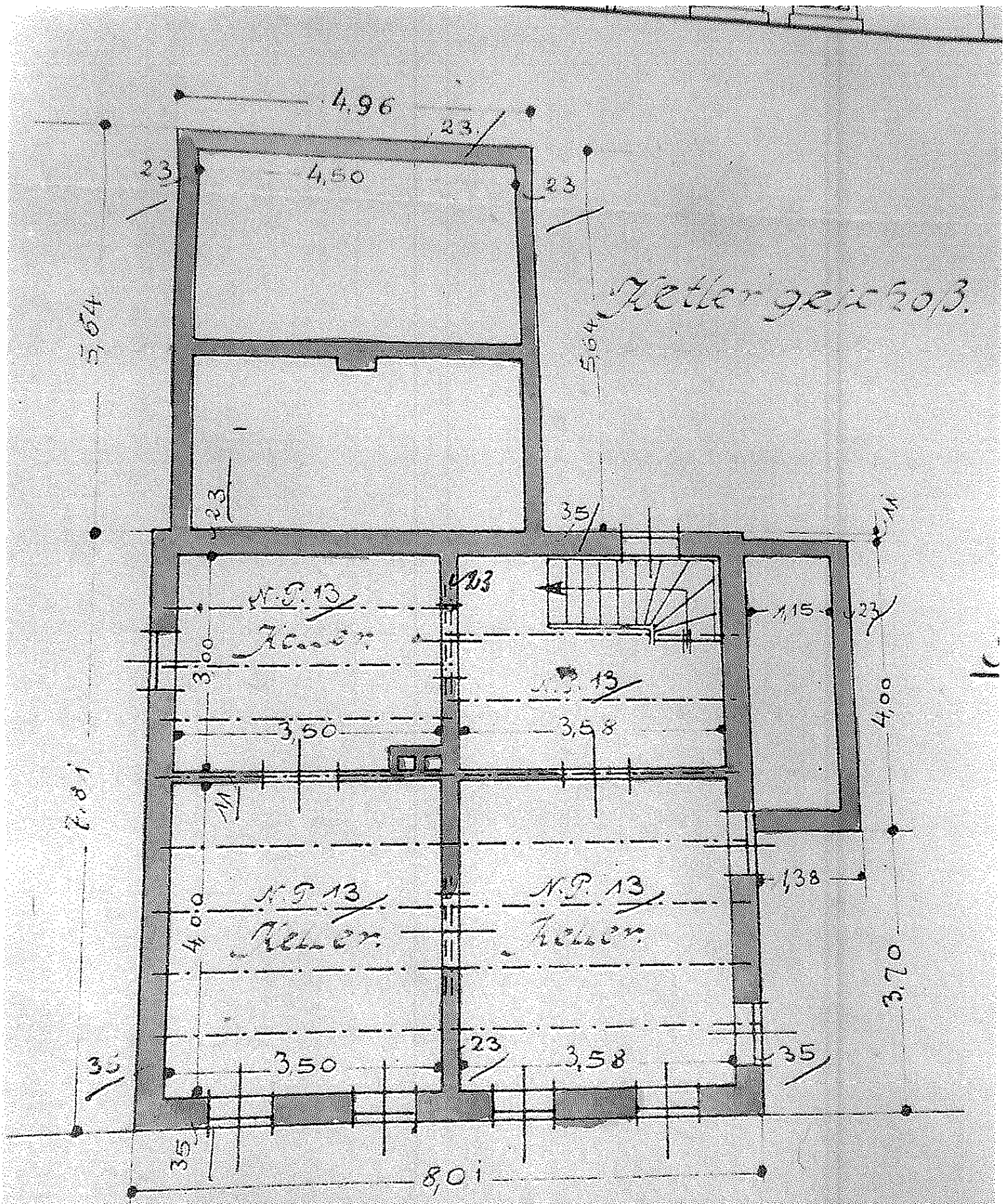
- Sanitär-
ausstattung: Gemäß Grundrisszeichnung aus der BB ist im Erdgeschoss eine Waschküche vorhanden. Weitere Informationen zur sanitären Ausstattung liegen nicht vor.
- Elektro-
installation: Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind keine Aussagen möglich.
- Küchen-
ausstattung: Keine Angaben in der BB vorhanden. Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind keine Aussagen möglich.
- Fußbodenbelag: Gemäß BB ist der Fußboden in der Küche, dem Flur und der Waschküche mit Terrazzo belegt. Die übrigen Räume sind mit einem Holzdielenboden ausgestattet. Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind keine Aussagen möglich.
- Dekoration: Keine Angaben in der BB vorhanden. Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind keine Aussagen möglich.
- Sonstiges: - Auf dem Dach des nördlich angebauten Schuppens ist vermutlich eine Dachterrasse errichtet worden, die von einem Holzgeländer eingefasst ist. Da die als Zuwegung dienende Holzterrasse überwuchert ist, war ein Zutritt nicht möglich.
- Ein Holzschuppen mit einem Vordach ist im nördlichen Grundstücksbereich vorhanden. Der Zustand muss als baufällig bezeichnet werden.
- Gesamteindruck: Das Bewertungsobjekt macht äußerlich einen sehr ungepflegten Eindruck. Gemäß den vorhandenen Unterlagen verfügt das Einfamilienhaus über einen kleinteiligen Grundriss und eine geringe Wohnfläche. Es befindet sich in einer überwiegend ruhigen Wohnlage von Pries. Das Grundstück ist verwildert. Äußerlich ist ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf vorhanden (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens), der sich vermutlich auch im Gebäudeinnern fortsetzt.

2.2. Außenanlagen

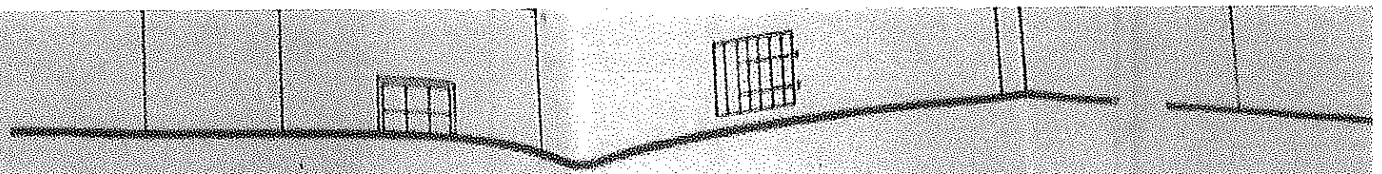
Das Einfamilienhaus ist ca. 5 m nordwestlich der Ringelnatzstraße errichtet worden. Die südöstliche Grundstücksgrenze an der Straße ist nicht eingefasst. Eine ca. 5 m breite, verwilderte Rasenfläche befindet sich zwischen der Ringelnatzstraße und dem Einfamilienhaus. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind unterschiedliche Nadelbäume gepflanzt. Die Zuwegung zum Haus ist mit Betonverbundsteinen befestigt. Die Mülltonnen werden hier ohne besondere Einstellvorrichtung abgestellt.

Die südwestliche Grundstücksgrenze an der Ottomar-Enking-Straße ist mit einem niedrigen Maschendrahtzaun befestigt. Eine ca. 8 m breite, verwilderte Rasenfläche mit niedrigeren Bäumen ist hier vorhanden. Ein mit Betonverbundsteinen befestigter Kfz-Außenstellplatz wurde eingerichtet.

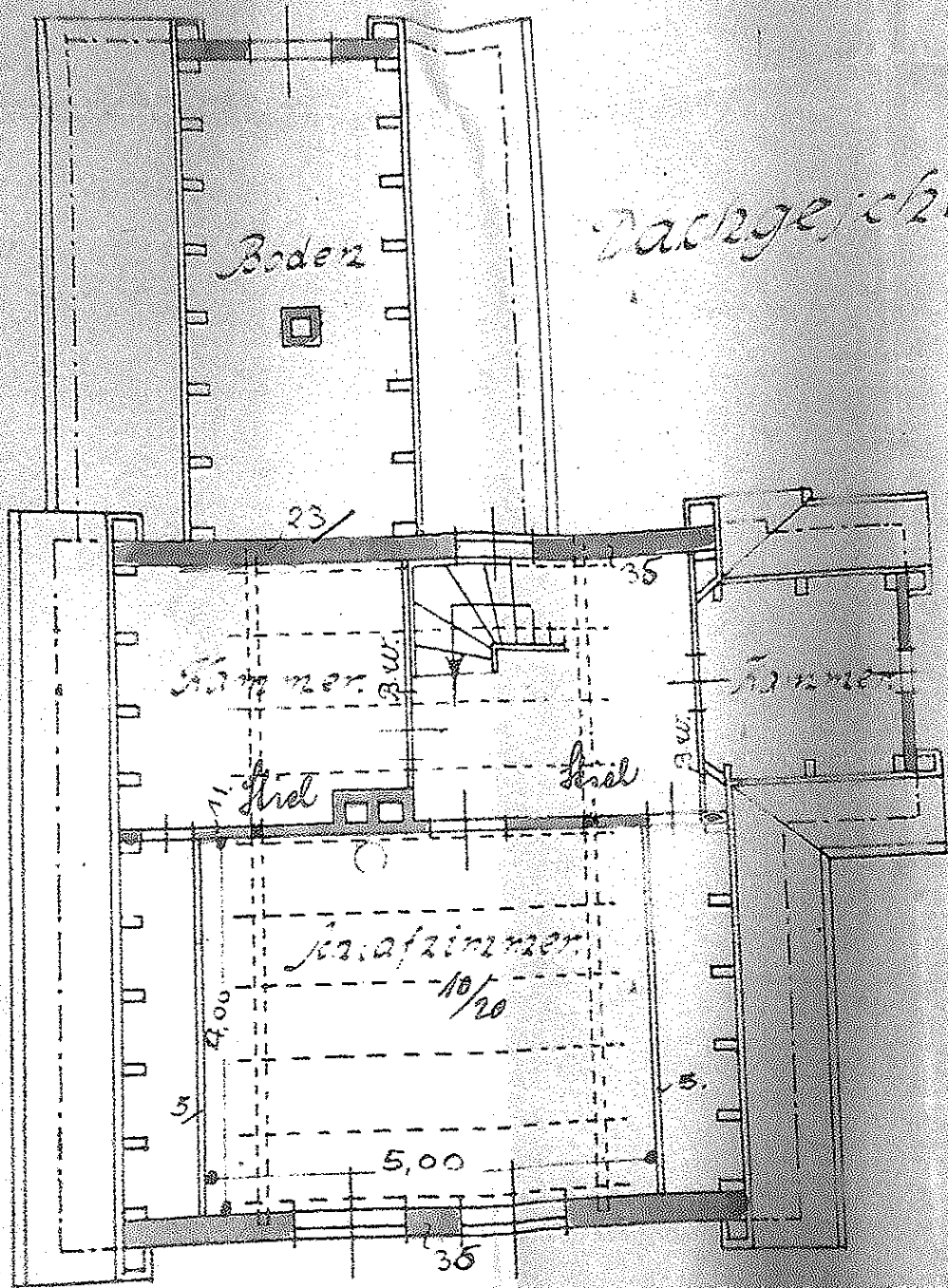
Der rückwärtige, nordöstliche Gartenbereich ist verwildert und mit Büschen und Sträuchern bepflanzt.



Kernmitt 0.3



Dachgeschoss 3



empfehl.

Lageplan Nr. 2. 2000.