



### **Beschreibung der baulichen Anlagen**

Bewertungs-

gebäude: Teilunterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Flachdachanbau. Im nordöstlichen Grundstücksbereich ist eine massiv errichtete Einzelgarage sowie ein Freisitz vorhanden.

Baujahr: Die Doppelhaushälfte wurde vermutlich im Jahr 1959 im baulichen Ursprung errichtet. Die Einzelgarage wurde vermutlich 1961 im baulichen Ursprung errichtet. Der Anbau wurde im Jahr 1984 errichtet.

Stockwerke: Teil-Kellergeschoss  
Erdgeschoss  
Ausgebautes Dachgeschoss

### **Baubeschreibung**

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) liegt dem Sachverständigen auszugsweise vor. Inwieweit es sich hierbei um vollständige

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.

- Fundament:** Die Fundamente sind gemäß BB als Betonstreifenfundamente (60 cm x 40 cm) aus Beton der Betongüte B 120 hergestellt worden.
- Außenwände** Die Kelleraußenwände bestehen gemäß BB aus einem ca. 36,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk. Die Geschossaußenwände sind aus ca. 2 cm starken Außenputz, ca. 30 cm Hohlblock und einem ca. 1,5 cm starken Innenputz erstellt worden. Eine Verblendung mit gelben Klinkersteinen ist vorhanden.
- Innenwände:** Die tragenden Innenwände sind gemäß BB aus einem ca. 24 cm starken Kalksandvollstein errichtet. Die nicht tragenden Innenwände bestehen gemäß BB aus einem ca. 10 cm starken Bimsstein.
- Deckenaufbau:** Der untere Abschluss ist vermutlich aus einer Betonplatte hergestellt worden. Die Kellerdecke ist gemäß BB im Bereich des Wohn- und Schlafzimmers aus 1,5 cm Putz, 18 cm Pillatdecke, Bitumenfilzmatte, 4/6 Lagerholz, Schlackenwolle und 2,4 cm Dielen hergestellt. Im Bereich der Küche, des Flurs und der Bäder besteht die Kellerdecke aus 1,5 cm Putz, 18 cm Pillatdecke, 1,5 cm Dämmplatte, 3,5 cm Fliesen. Die Erdgeschossdecke ist ebenfalls eine Betondecke, vermutlich gleichen Aufbaus.
- Dachaufbau:** Das Satteldach wurde vermutlich aus einer Holzbalkenkonstruktion hergestellt und mit roten Hohlpfannen belegt. Die Regenrinnen und Fallrohre sind an der Vorderfront des Hauses aus Zink, an der Rückseite aus Kunststoff hergestellt.
- Die Dachinnenflächen sind gemäß BB mit 1,5 cm Putz und 5 cm Heraklithplatten bekleidet.
- Das Dach des rückwärtigen Anbaus ist ein Flachdach, eingedeckt mit Bitumenbahnen.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.

- Fenster:** Im Kellergeschoss sind einscheibenverglaste Metallrahmenfenster vorhanden. Es sind ältere, isolierverglaste, weiße Kunststoffrahmenfenster im Erd- und Dachgeschoss vorhanden. Das genaue Baujahr ist nicht bekannt. Im Dachgeschoss sind auch Dachflächenfenster vorhanden. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt. Im Erdgeschoss sind Kunststoff-Rollläden vor den Fenstern als Sicht- und Einbruchschutz montiert worden.
- Türen:** Die Hauseingangstür ist eine weiße, einflügelige Kunststoffrahmentür mit einem sproßenunterteilten Glasausschnitt. Die Zimmertüren sind Holzfurniertüren, die in einer Holzzarge angeschlagen sind. Teilweise sind auch Glasausschnitte vorhanden.
- Treppe:** Die Geschosstreppe in das Dachgeschoss ist aus Beton mit Tritt- und Setzstufen. Ein Metallsproßengeländer mit einem kunststoffummantelten Handlauf ist seitlich als Absturzsicherung vorhanden. Die Kellerinnentreppe ist aus Beton mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Die Stufen sind mit einer braunen Fliese gefliest. Seitlich ist ein Metall-Handlauf vorhanden.
- Heizung:** Es ist eine Ölzentralheizung vorhanden. Der Brenner stammt aussagegemäß ca. aus dem Jahr 2000. Der kellergeschweißte Stahltank hat ein Volumen von ca. 3.500 Litern Öl. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen ca. 300 Liter Wasser fassenden Warmwasserspeicher. In den Räumen wurden überwiegend Plattenheizkörper mit Thermostatventilen montiert. Teilweise sind auch Rippenheizkörper mit Thermostatventilen vorhanden.
- Sanitär-  
ausstattung:** Im Erdgeschoss der Doppelhaushälfte befindet sich ein Vollbad mit Badewanne, Waschbecken und einem Stand-WC. Es sind weiße Elemente und Standardarmaturen vorhanden. Das Badezimmer ist mit einer weißen Wandfliese und einer umlaufenden Bordüre ausgestattet. Die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von ca. 1,60 m gefliest. Eine natürliche Belüftung und Belichtung durch ein Fenster ist vorhanden.
- Im Dachgeschoss der Doppelhaushälfte befindet sich ein Duschbad mit einem Waschbecken, einem Stand-WC sowie einer Duschwanne. Ein Spritzschutzvorhang ist vorhanden. Es sind weiße Elemente und

Standardarmaturen vorhanden. Das Duschbad ist mit weißen Wandfliesen deckenhoch gefliest. Eine natürliche Belüftung und Belichtung durch ein Fenster ist vorhanden.

Elektro-  
installation:

Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen) stammen vermutlich aus dem Baualter des Hauses bzw. einer älteren Modernisierung und entsprechen daher vermutlich nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen. Eine Funktionsprüfung der elektrischen Anlagen wurde nicht durchgeführt.

Küchen-  
ausstattung:

Eine ältere Einbauküche mit Ober- und Unterschränken und hellen Fronten ist vorhanden. Die Arbeitsplatte verfügt über eine Kunststoffbeschichtung im Holzdekordesign. Eine Spüle und ein Herd mit Backofen sind vorhanden.

In den NHK 2000 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. Die vorhandene Küchenausstattung ist älteren Herstelldatums und hat keinen Zeitwert mehr. Daher erfolgt keine Berücksichtigung als besonderes Bauteil im Rahmen der Wertermittlung.

Dekoration:

Im Flur, in der Küche, im rückwärtigen Anbau und im Badezimmer sind die Fußböden gefliest. Das Wohnzimmer zur Straße ist mit einem Teppichboden ausgestattet. Die Zimmer und der Flur im Dachgeschoss des Hauses sind mit Teppichboden ausgestattet. Im Duschbad ist der Fußboden gefliest.

Die Wandflächen sind überwiegend mit einer Struktur- bzw. Raufasertapete tapeziert. Teilweise sind die Wandflächen auch holzvertäfelt. Eine Wandfläche des Anbaus und eine Wandfläche des Wohnzimmers im Erdgeschoss sind mit gelben Klinkersteinen verblendet. Die Deckenflächen sind überwiegend holzvertäfelt und teilweise mit einer Raufasertapete tapeziert. Eine Deckenfläche ist mit Styropor beklebt.

Sonstiges:

Über dem Hauseingang ist ein Betonvordach als Wetterschutz angebaut worden.

Garage: Die Wände der Garage massiv, als verputzte Kalksandsteinwände oder als Betonwände hergestellt und mit einem Gelbklinkerstein verblendet. Der Fußboden ist aus Beton. Das Flachdach ist vermutlich auf Holzbalken verlegt und mit Wellblechplatten gedeckt. Das Garagentor ist aus Kunststoff und als Schwingtor gefertigt. Die lichte Höhe der Garage beträgt ca. 1,96 m. Die Tordurchfahrtsbreite beträgt ca. 2,52 m.

Seitlich wurde an die Garage ein offener Freisitz angebaut. Dieser besteht aus einer Holzkonstruktion. Das Flachdach wurde mit Kunststoffwellplatten belegt. Der Fußboden ist mit Waschbetonplatten belegt.

Gesamteindruck: Das Bewertungsobjekt macht einen gepflegten Eindruck. Dennoch ist ein Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf am Gebäude vorhanden (Siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

### **Außenanlagen**

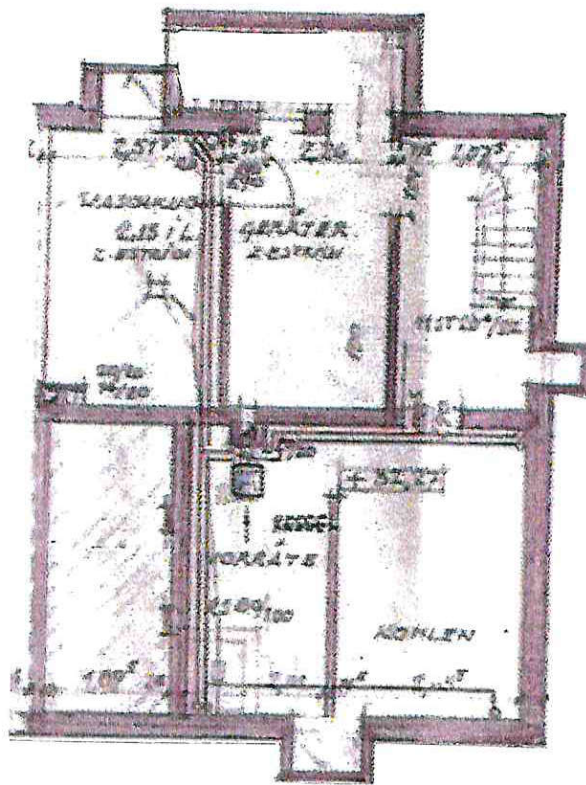
Die Doppelhaushälfte ist ca. 3 m von der südlich verlaufenden Erschließungsstraße entfernt errichtet worden, sodass ein Vorgarten vorhanden ist. Die Grundstückseinfassung besteht hier aus einer ca. 50 cm hohen Hecke. Der Vorgarten ist mit einer Rasenfläche und unterschiedlichen Büschen angelegt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft die Zuwegung zum Hauseingang und die Garagenzufahrt, die mit Betonplatten befestigt sind. Die östliche Grundstücksgrenze ist im Bereich der Zuwegung nicht eingefasst. Im Bereich des rückwärtigen Gartens ist hier eine Hecke vorhanden.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Holzzaun. Vor dem Zaun befindet sich ein Beet, das mit unterschiedlichen Büschen bepflanzt ist. Die westliche Grundstücksgrenze ist teilweise bepflanzt.

Im nördlichen Grundstücksbereich, befindet sich der Garten, der überwiegend mit einer Rasenfläche bepflanzt ist. Büsche und Sträucher sind vorhanden. Eine mit Waschbetonplatten befestigte Terrasse befindet sich nördlich vom Anbau. Die Terrasse ist mit Waschbetonplatten belegt. Der Freisitz befindet sich zwischen der Garage und dem Anbau.

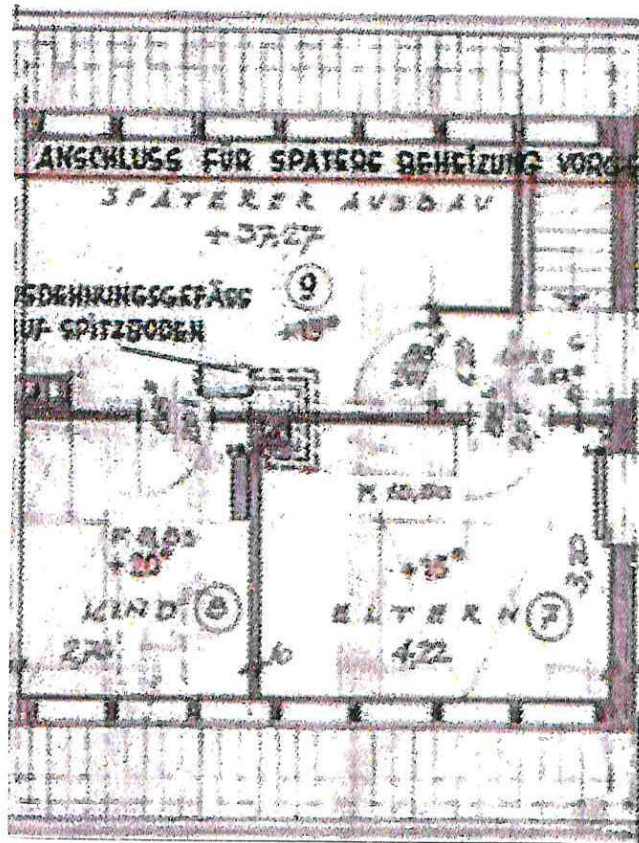
Die Mülltonnen werden ohne besondere Einstellvorrichtungen im Bereich der Garagenzufahrt an der Hausrückseite abgestellt.

Insgesamt macht das Grundstück einen gepflegten Eindruck.



KELLER





DACHGESCHOSS