

### **Beschreibung der baulichen Anlagen**

- Bewertungs-  
gebäude: Teil unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem vermutlich  
ausgebauten Dachgeschoss. Angrenzend an das Einfamilienhaus befindet  
sich eine Einzelgarage.
- Baujahr: Das Einfamilienhaus wurde vermutlich ca. 1949 im baulichen Ursprung  
errichtet.
- Stockwerke: Teil-Kellergeschoss  
Erdgeschoss  
Ausgebautes Dachgeschoss

### **Baubeschreibung**

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der Informationen aus der Bauakte und von dem anwesenden Miteigentümer. Eine Besichtigung des Grundstücks sowie der baulichen Anlagen war nicht möglich. Eine Baubeschreibung (BB) liegt dem Sachverständigen nur 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 vermutlich aus Beton entsprechend der statischen  
Anforderungen hergestellt worden.
- Kellerwände: Die Kellerwände wurden gemäß BB in einer Stärke von ca. 35 cm errichtet  
(vermutlich aus Ziegel- oder Kalksandsteinen) und von außen mit  
verlängerten Zementmörtel berappt und gestrichen. Die Innenwände sind  
glatt verfugt und geweißt.
- Außenwände Die Außenwände des Erdgeschosses bestehen gemäß BB aus einem ca.  
35 cm starken Stein (Ziegel- oder Kalksandstein) und sind außen und  
innen verputzt.

- Deckenaufbau:** Die Decke des Kellergeschosses ist laut BB als Massivdecke mit Hintermauersteinen hergestellt. Die Decke des Erdgeschosses ist als Holzbalkendecke mit Einschub hergestellt.
- Dachaufbau:** Ein Satteldach, vermutlich aus einer Holzkonstruktion hergestellt, eingedeckt mit dunklen Betondachsteinen ist vorhanden. Soweit sichtbar sind die Regenrinnen aus Zink hergestellt.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.
- Fenster:** Es sind, soweit sichtbar, ältere, braune Holzrahmenfenster vorhanden. Im Dachgeschoss sind auch Dachflächenfenster eingebaut. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.
- Türen:** Es können keine Aussagen über die Hauseingangstür und die Innentüren getroffen werden.
- Treppen:** Gemäß Baubeschreibung ist eine Kelleraußentreppe vorhanden. Die Geschosstreppe vom Keller in das Erdgeschoss ist gemäß BB massiv ausgeführt und gewandelt.
- Die Treppe in das Dachgeschoss ist gemäß Baubeschreibung eine gewandelte, eingestemmte Holztreppe.
- Heizung:** Gemäß Aussage des Miteigentümers ist das Haus mit einer Gaszentralheizung ausgestattet. Diese soll aber derzeit auf Grund einer fehlenden Gasversorgung nicht funktionsfähig sein. Die Beheizung soll daher derzeit mit einem Ofen erfolgen. Weitere Informationen zur Heizungsausstattung liegen dem Sachverständigen nicht vor. Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann auch keine Aussage zu der Warmwasseraufbereitung möglich.
- Sanitär-  
ausstattung:** Gemäß Grundrisszeichnungen befindet sich im Erdgeschoss ein Badezimmer. Im Dachgeschoss befindet sich laut Grundrisszeichnung ein WC. Aussagen zu einer weiteren Sanitärausstattung ist auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.

- Elektro-  
installation:** Über die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen) liegen dem Gutachter keine Informationen vor. Vermutlich entsprechen sie dem Baualter des Hauses bzw. einer älteren Modernisierung.
- Küchen-  
ausstattung:** Gemäß Grundrisszeichnung befinden sich im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss eine Küche. Eine Aussage zur Ausstattung und dem Zustand der Küche ist auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.
- In den NHK 2000 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. Aus den bereits genannten Gründen ist eine Aussage zur Küchenausstattung und gegebenenfalls einer Wertberücksichtigung nicht möglich.
- Dekoration:** Eine Aussage zur Dekoration und den Fußbodenbelägen ist auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.
- Garage:** Die Einzelgarage wurde gemäß BB in einer massiven Bauweise errichtet und mit einem hellen Schlämmanstrich versehen. Teilweise ruht das Fundament auf den alten Kellerfundamenten. Der Fußboden ist als 10 cm starke Betondecke hergestellt. Unter der Garage befindet sich gemäß BB eine Arbeitsgrube sowie ein Geräteraum. Das Dach ist auf einer Holzkonstruktion errichtet und von innen mit Heraklitplatten verschalt. Das Dach ist mit dunklen Zementpfannen gedeckt. Ein Fenster ist vorhanden.
- Gesamteindruck:** Das Bewertungsobjekt verfügt, soweit aus den Unterlagen erkennbar, über einen funktionalen Grundriss und eine ansprechende Größe. Es befindet sich in einer sehr guten Wohnlage von Heikendorf.

### **Außenanlagen**

Das Einfamilienhaus ist ca. 20 m von der südlich verlaufenden Erschließungsstraße entfernt errichtet worden, so dass ein großer Vorgarten vorhanden ist. Die Grundstückseinfassung zur Straße besteht aus einer Buchenhecke. Der Vorgarten ist überwiegend mit einer Rasenfläche bepflanzt. Einige Bäume und Gehölze befinden sich im Vorgarten sowie östlich und westlich des Einfamilienwohnhauses. Teilweise sind auch Beete vorhanden.

Die Garagenauffahrt führt an der südöstlichen Grundstücksgrenze entlang. Die Auffahrt ist teilweise mit Betonplatten, Kies und Grand befestigt. Entlang der Grundstücksgrenze sind verschiedene Bäume und Büsche gepflanzt.

Weitere Aussagen zum Pflegezustand des Grundstücks sind auf Grund der nicht erfolgten Besichtigung nicht möglich.

