

Beschreibung der baulichen Anlagen

Bewertungs-

gebäude: Vollunterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem unterkellerten, eingeschossigen Flachdachanbau. Im südwestlichen Grundstücksbereich ist eine massiv errichtete Einzelgarage an die Doppelhaushälfte angebaut. Der rückwärtige Holzschuppen ist baufällig.

Baujahr: Die Doppelhaushälfte wurde vermutlich im Jahr 1952 im baulichen Ursprung errichtet. Die Einzelgarage sowie der Anbau wurden vermutlich 1975 bzw. 1972 im baulichen Ursprung errichtet.

Stockwerke: Kellergeschoss
Erdgeschoss
Ausgebautes Dachgeschoss (nicht Anbau)

Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) liegt dem Sachverständigen nicht vor. Inwieweit es sich bei den vorliegenden Unterlagen um vollständige Unterlagen handelt, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Fundament: Die Fundamente sind vermutlich als Betonstreifenfundamente hergestellt worden.

Außenwände Die Kelleraußenwände bestehen vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk. Die Geschossaußenwände sind vermutlich mit einem aus einem zweischaligen Kalksandsteinmauerwerk und einem Innenputz erstellt worden. Eine Verblendung mit roten Klinkersteinen ist vorhanden.

Innenwände: Die tragenden Innenwände bestehen vermutlich aus einem Kalksandvollstein gemäß statischen Anforderungen.

Deckenaufbau: Der untere Abschluss ist vermutlich aus einer Betonplatte hergestellt worden. Die Geschossdecken der Doppelhaushälfte sind als Betondecken hergestellt. Die Geschossdecke des Anbaus ist ebenfalls als Betondecke hergestellt

Dachaufbau: Das Satteldach wurde vermutlich aus einer Holzbalkenkonstruktion hergestellt und mit dunkelroten Betondachsteinen belegt. Die Regenrinnen und Fallrohre sind aus Zink hergestellt. In die Dachflächen sind beidseitig auch verschindelte Schleppgauben eingebaut.

Das Dach des rückwärtigen Anbaus ist ein Flachdach, eingedeckt mit Bitumenbahnen und Kieselsteinen.

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

Fenster: Es sind ältere, isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster im Keller-, Erd- und Dachgeschoss vorhanden. Das genaue Baujahr ist nicht bekannt. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt. An der Giebelseite sind im Erd- und Dachgeschoss Kunststoff-Rollläden vor den Fenstern als Sicht- und Einbruchsschutz montiert worden. Neben der Hauseingangstür sind auch Glasbausteine eingebaut worden.

Türen: Die Hauseingangstür ist eine braune, einflügelige Holzrahmentür. Die Tür vom Kellergeschoss zum Garten ist eine unterteilte Kunststoffrahmentür mit einer Isolierverglasung. Die Zimmertüren sind Holzfurniertüren, die in einer Holzzarge angeschlagen sind. Teilweise sind auch Glasausschnitte vorhanden.

Treppe: Die Kellerinnentreppe und die Treppe in das Dachgeschoss sind aus einer Metallstrebenkonstruktion mit Betontrittstufen hergestellt. Die Stufen sind mit einem hellen Werksteinbelag belegt. Seitlich ist ein schmiedeeisernes Metallgeländer vorhanden.

Eine Außentreppe aus verzinktem Metall mit Trittstufen aus Holz und einem beidseitigen verzinkten Metallsprossengeländer führt vom Wohnzimmer im Erdgeschoss in den Garten.

Heizung: Es ist eine Ölzentralheizung vorhanden. Der Brenner stammt aussagegemäß ca. aus dem Jahr 1973. Der kellergeschweißte Stahltank hat ein Fassungsvermögen von ca. 5.000 Litern Öl. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen ca. 100 Liter Wasser fassenden Warmwasserspeicher. In den Räumen wurden überwiegend Rippenheizkörper und teilweise Plattenheizkörper mit Thermostatventilen montiert.

**Sanitär-
ausstattung:** Im Erdgeschoss der Doppelhaushälfte befindet sich ein Vollbad mit Badewanne, zwei Waschbecken und einem Stand-WC. Es sind grüne Elemente und Standardarmaturen vorhanden. Das Badezimmer ist mit einer weißen Bodenfliese und einer grün gemusterten Wandfliese deckenhoch 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 eingemauerten Duschwanne. Es sind beige Elemente und Standardarmaturen vorhanden. Die hellbraunen Wandflächen sind teilweise deckenhoch gefliest.

Im Keller, im Bereich der Sauna, ist ein Duschbad mit einem Waschbecken, einem Stand-WC sowie einer gemauerten Dusche vorhanden. Es sind weiße Elemente und Standardarmaturen eingebaut. Im Bereich der Dusche sind die Wände deckenhoch weiß gefliest.

**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 grünen Fronten ist vorhanden. Die Arbeitsplatte verfügt über eine Kunststoffbeschichtung. 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 Herstellungsdatums und hat keinen Zeitwert mehr. Daher erfolgt keine Berücksichtigung als besonderes Bauteil im Rahmen der Wertermittlung.

Dekoration: Im Bereich des Kellergeschosses ist der Fußboden überwiegend mit unterschiedlich farbigen Fliesen belegt. Im Wohnraum im Anbau ist ein Teppichboden vorhanden.

Im Erdgeschoss ist der Fußboden im Flur, in der Küche und im Badezimmer mit unterschiedlichen Fliesen gefliest. Das Wohnzimmer ist mit einem Teppichboden ausgestattet. Die Zimmer und der Flur im Dachgeschoss des Hauses sind mit unterschiedlichen Teppichböden ausgestattet. Im Badezimmer sind Fliesen verlegt.

Die Wandflächen sind überwiegend mit einer Struktur-, Textil- bzw. Raufasertapete tapeziert. Teilweise sind die Wandflächen auch holzvertäfelt. Eine Wandfläche des Wohnzimmers im Erdgeschoss ist mit roten Klinkersteinen verblendet. Die Deckenflächen sind überwiegend holzvertäfelt und teilweise mit einer Raufasertapete tapeziert. Die Deckenfläche in der Küche ist abgehängt.

Sonstiges:

- Im Esszimmer befindet sich ein gemauerter offener Kamin.
- Im Keller ist eine Sauna vorhanden.

Garage: Die Wände der Garage sind massiv, als verputzte Kalksandsteinwände oder als Betonwände hergestellt und mit einem Rotklinkerstein verblendet. Der Fußboden ist aus Beton. Das Flachdach ist vermutlich aus einer Holzkonstruktion errichtet mit Bitumenbahnen angedichtet. Die Unterseite des Daches ist mit Spanplatten oder Rigipsplatten o.ä. gedeckt. Es sind an der Vorder- und Rückseite der Garage jeweils mechanische Holzschwingtore montiert wodurch ein Zugang / Zufahrt in den rückwärtigen Grundstücksbereich gegeben ist. Die lichte Höhe der Garage beträgt ca. 1,96 m. Die Tordurchfahrtsbreite beträgt ca. 2,14 m.

Gesamteindruck: Das Bewertungsobjekt macht einen stark verwohnten Eindruck. Der Grundriss ist durch den Anbau nicht harmonisch. Es ist ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf am Gebäude vorhanden (Siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

Außenanlagen

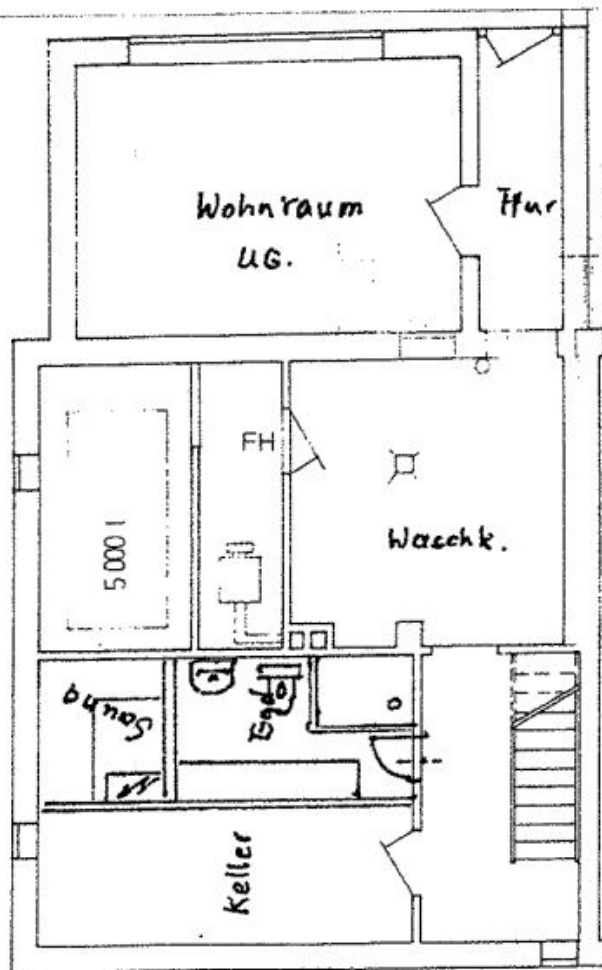
Die Doppelhaushälfte ist ca. 5 m von der südlich verlaufenden Erschließungsstraße entfernt errichtet worden, sodass ein Vorgarten vorhanden ist. Die Grundstückseinfassung besteht hier aus einer ca. 100 cm hohen Hecke. Die Eingangspforte und die Garagenpforte sind aus verzinkten Metall hergestellt. Die Hauszuwegung sowie die Garagenauffahrt sind mit Waschbetonplatten befestigt. Der Vorgarten ist mit einer Rasenfläche und unterschiedlichen Büschen und Sträuchern angelegt. Entlang der Garagenauffahrt ist ein weißer Holzlattenzaun auf der Grundstücksgrenze vorhanden. Die nordöstliche Grundstücksgrenze ist im Vorgartenbereich mit Sträuchern bepflanzt.

Die Mülltonnen werden teilweise in einer Waschbetonbox und teilweise ohne besondere Einstellvorrichtungen im Bereich der Haus- bzw. Garagenzuwegung abgestellt.

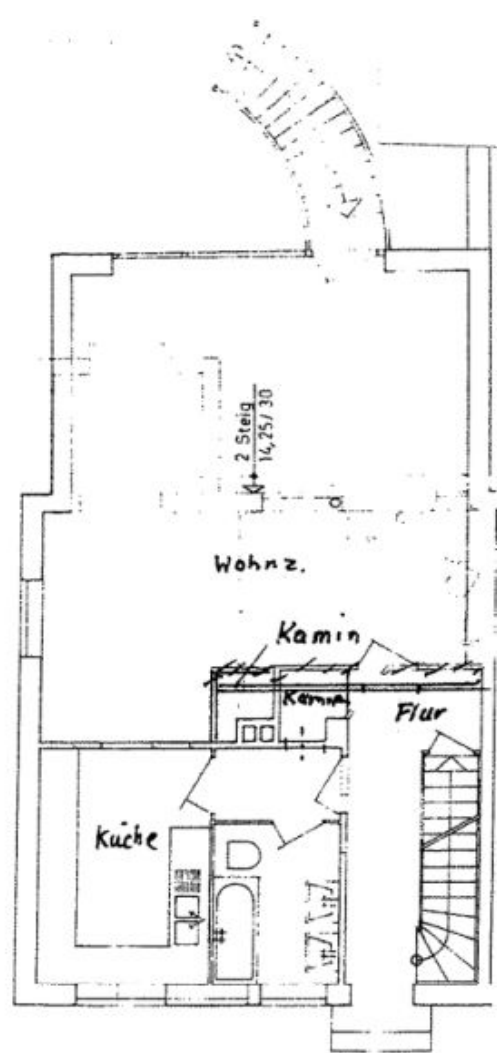
Eine Rasenfläche befindet sich im rückwärtigen, nördlichen Grundstücksbereich. Im Bereich des rückwärtigen Anbaus ist eine mit Waschbetonplatten befestigte Terrasse vorhanden. Der weitere Grundstücksbereich ist überwiegend mit einer Rasenfläche bepflanzt. Seitlich wird das Grundstück durch Pflanzen eingefasst. Büsche, Bäume und Sträucher sowie ein großer Rhododendrenbusch sind vorhanden. Zum östlichen Nachbarn ist eine ca. 2 m hohe Mauer mit einem ca. 1 m Glasbausteinaufsatz errichtet worden.

Eine mit Waschbetonplatten befestigte Zuwegung zur Garage wurde angelegt.

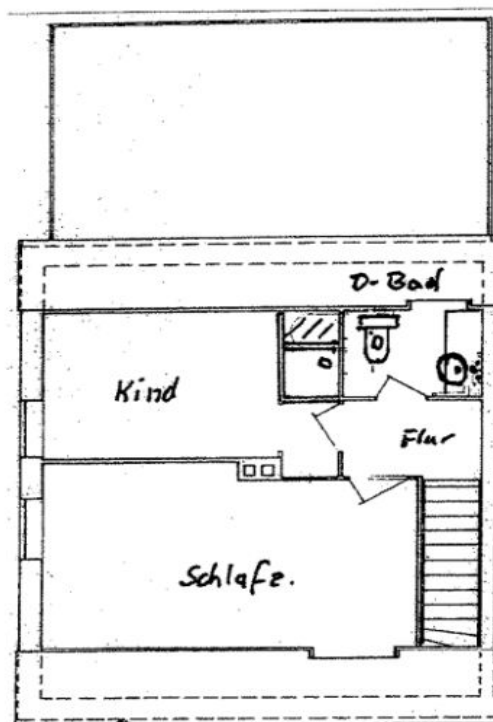
Insgesamt macht das Grundstück einen verwilderten Eindruck.



KELLER



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS