



Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung 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 nicht vor. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Einfamilienhaus:

Fundamente: Die Fundamente bestehen vermutlich aus Stahlbeton.

Kellerwände: Die Kelleraußenwände sind vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.

Außenwände: Die Außenwände sind vermutlich aus einem zweischaligen Mauerwerk bestehend aus einem Kalksandsteinmauerwerk, einer Luftschicht und einem Vormauerziegel errichtet. Nachträglich ist vermutlich ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) errichtet.

- Innenwände:** Die Innenwände sind vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk und aus Leichtbauwänden (Gipskarton) hergestellt.
- Decken:** Der untere Abschluss besteht vermutlich aus einer Stahlbetonsohle.
Die Kellergeschosdecke ist als Betondecke hergestellt.
- Dachaufbau:** Ein Flachdachaufbau, vermutlich hergestellt aus einem Holzdeckenaufbau und einer Eindeckung mit Bitumendachbahnen ist vorhanden. Der Attikabereich ist mit Holz verkleidet. Eine Besichtigung der Dachfläche erfolgte nicht. Die Dachentwässerung erfolgt innenliegend.
- Fenster:** Das Einfamilienhaus ist mit isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern und Terrassentüren mit Rollläden ausgestattet.
Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennziffern der Fenster sind nicht bekannt.
- Türen:** Die Hauseingangstür ist eine Kunststofftür mit einem Glasausschnitt und einem feststehenden rechten Glaselement. Die Außentür in der Küche in der Einliegerwohnung ist ebenfalls als eine Kunststofftür mit einem Glasausschnitt hergestellt.

Die Innentüren sind als Holztüren (Furnier) hergestellt. Die Türblätter sind in Holzzargen angeschlagen.

Die Kelleraußentüren sind als Metalltüren hergestellt.
- Treppen:** Die Kellergeschosstreppe ist als eine Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Ein Edelstahlgeländer ist montiert. Von der Küche in den Flur führt eine Betontreppe mit 4 Tritt- und Setzstufen. Vom Flur in das Büro führt eine Treppe mit 3 Tritt- und Setzstufen. Die Tritt- und Setzstufen sind mit einem Laminatbodenbelag versehen.

Die Kelleraußentreppe ist eine Betontreppe mit 8 Tritt- und Setzstufen. Die Tritt- und Setzstufen sind mit einem roten Spaltklinkerbelag versehen. Eine Metallbrüstung ist als Absturzsicherung vorhanden.

Das Hauseingangstreppepodest ist als Betontreppe mit 4 Tritt- und Setzstufen und einem Podest hergestellt. Die Tritt- und Setzstufen sowie das Podest sind mit grauen Fliesen gefliest.

Fußbodenbelag: Die Zimmer, die Flure und die Küche im Erdgeschoss sowie die Räume im Kellergeschoss sind mit einem Laminatbodenbelag ausgestattet.

Heizung: Das Einfamilienhaus ist mit einer älteren Ölzentralheizungsanlage aus dem Jahr 1996 ausgestattet. Im Kellergeschoss sind 2 Heizölkunststofftanks mit je 2.000 Liter Fassungsvermögen vorhanden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Ein ca. 160 Liter Wasser fassender Warmwasserspeicher ist vorhanden. Eine Wasserentkalkungsanlage ist eingebaut.

Im Erdgeschoss ist eine Fußbodenheizung in der überwiegenden Anzahl der Zimmer vorhanden. In der Küche ist ein Plattenheizkörper vorhanden. Im Vollbad ist ein Handtuchwärmeheizkörper montiert. In der Einliegerwohnung sind Plattenheizkörper, die mit Thermostatventilen ausgestattet sind, vorhanden. Im Kellergeschoss sind auch Rippenheizkörper installiert.

**Sanitär-
ausstattung:**

Das Gäste-WC ist mit einem Waschtisch und einem wandhängenden WC ausgestattet. Die Wandflächen sind deckenhoch mit beigen Bruchsteinfliesen gefliest. Die Farbe der Sanitärobjekte ist weiß und Standardarmaturen sind vorhanden.

Das Vollbad verfügt über eine Formbadewanne und ein Doppelwaschtischmöbel. Die Wandflächen sind deckenhoch mit beigefarbenen Fliesen gefliest. Eine Bordüre ist vorhanden. Die Farbe der Sanitärobjekte ist weiß und Standardarmaturen sind vorhanden.

Das separate-WC ist mit einem Waschtisch und einem wandhängenden WC ausgestattet. Die Wandflächen sind deckenhoch mit grauen Wandfliesen, teilweise in Bruchsteinoptik, gefliest. Die Farbe der Sanitärobjekte ist weiß und Standardarmaturen sind vorhanden.

Das Duschbad in der Einliegerwohnung ist mit einer bodengleichen Dusche, einem Waschtisch und einem Stand-WC ausgestattet. Die Wandflächen sind deckenhoch mit beigen Wandfliesen gefliest. Die Farbe der Sanitärobjekte ist weiß und Standardarmaturen sind vorhanden.

Im Kellergeschoss ist eine bodengleiche Dusche eingebaut.

Küchen-

ausstattung:

Das Einfamilienhaus ist mit einer älteren Einbauküche mit hellen Fronten an den Ober-, Unter- und Hochschränken sowie einer dunklen Arbeitsplatte ausgestattet. Die Küche verfügt über ein Glaskeramikkochfeld sowie die üblichen, notwendigen Küchengeräte.

In der Einliegerwohnung ist eine Küchenpantry mit Küchenunterschranen sowie mit einer Spüle eingebaut.

In den Normalherstellungskosten (NHK 2010) ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. Da es sich bei beiden Küchen um eine ältere bzw. eine einfache Küche handelt, erfolgt für diese kein gesonderter Kostenansatz.

Elektro-

installation:

Die Elektroinstallationen (z.B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der Steckdosen, Schalter und Brennstellen) stammen vermutlich aus einer älteren Modernisierung und entsprechen somit nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen bzw. den aktuellen VDE-Richtlinien. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.

Im separaten WC ist eine Halogenbeleuchtung in die Decke eingebaut.

Dekoration:

Die Wandflächen im Kellergeschoss sind überwiegend mit einer Raufasertapete tapeziert und gestrichen. Die Deckenflächen sind unterschiedlich mit Raufasertapeten tapeziert und gestrichen oder nur gestrichen. Im Erdgeschoss sind die Wandflächen sowohl verputzt und gestrichen als auch mit Glasfasertapete tapeziert oder mit Paneelen gestaltet. Die Deckenflächen sind verputzt und gestrichen, mit Paneelen verkleidet oder mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen.

Doppelgarage:

Die separate Doppelgarage ist vermutlich aus einem zweischaligen Mauerwerk bestehend aus einem Kalksandsteinmauerwerk und einem Vormauerziegel und einem Flachdachaufbau errichtet. Eine Dacheindeckung aus Bitumenbahnen ist vorhanden. Ein Holztor mit einer Breite von ca. 4,85 m und einer Höhe von ca. 1,98 m ist vorhanden.

Weiterhin sind Holzrahmenfenster und eine Holztür mit Glasausschnitt eingebaut. Das Innenmaß beträgt ca. 6,01 m x ca. 5,44 m.

Gartenschuppen: Ein Gartenschuppen aus Holz ist rückwärtig an die Doppelgarage errichtet. Der Gartenschuppen wird als Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte verwendet.

Außen-
schwimmbad: Ein Außenschwimmbad ist im Bereich der Terrasse errichtet.

Terrasse: Der Fußboden der Terrasse ist mit Holzbodenbrettern befestigt.

Sonstiges: - Ein Kamin ist im Wohnzimmer vorhanden.
- Im Kellergeschoss ist eine Sauna eingebaut.
- Eine Markise ist montiert.

Gesamteindruck: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Einfamilienhaus nebst einer Einliegerwohnung, die als Büro genutzt wird. Weiterhin ist eine freistehende Doppelgarage vorhanden. Das Einfamilienhaus steht auf einem großen Grundstück in einer grünen, aber normalen Stadtteil-
wohnlage von Schönkirchen. Erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

Außenanlagen

Das Einfamilienhaus ist ca. 4 m von der Erschließungsstraße, der Stichstraße, Schönberger Landstraße entfernt errichtet, sodass ein Vorgarten vorhanden ist. Eine Grünhecke fasst das Grundstück zur Straßenseite ein. Der Vorgarten ist mit einer kleinen Rasenfläche Büschen und Beeten gestaltet. Die Zuwegung ist mit roten Betonpflastersteinen befestigt. Die Zufahrt zu der Doppelgarage ist mit grauen Betonpflastersteinen befestigt. Die Mülltonnen werden im nördlichen Bereich der Zufahrt an der Erschließungsstraße aufbewahrt.

Der rückwärtige, südwestliche Grundstücksbereich ist als Rasenfläche angelegt. Von der Terrasse führt eine Treppe zu der Rasenfläche. In die nördliche Terrassenfläche ist das Schwimmbad eingelassen. Die nördliche Grundstücksgrenze wird von einem Gartensicht-
schutzelement eingefasst.

Grundrisskizze Erdgeschoss

