

## **2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen**

Bebauung:	Vermutlich vollunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss nebst einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau mit einem vermutlich ausgebauten Dachgeschoss. Weiterhin ist ein Verandaanbau vorhanden. Eine Einzelgarage ist auf dem Bewertungsgrundstück errichtet. Das Bewertungsobjekt ist belegen Schulstraße 16 a, 16 b, 24241 Schierensee. Eine Holzhütte ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet. Ein Metallschuppen ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze errichtet.	
Baujahr:	Einfamilienhaus ca. im Jahr 1963 im baulichen Ursprung errichtet. Verandaanbau ca. im Jahr 1968 Erweiterung und Garagenbau ca. im Jahr 1973 im baulichen Ursprung	
Stockwerke:	<u>Einfamilienhaus:</u> Kellergeschoss Erdgeschoss ausgebautes Dachgeschoss  <u>Erweiterung:</u> Erdgeschoss nicht ausgebautes Dachgeschoss	<u>Verandaanbau:</u> Erdgeschoss

## **2.1. Baubeschreibung**

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Außenbesichtigung der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem Ursprung liegt dem Sachverständigen für das Einfamilienhaus, den Verandaanbau und die Erweiterung auszugsweise vor. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Einfamilienhaus:

- Fundamente:** Die Fundamente sind gemäß BB als Betonstreifenfundamente 60 / 50 in der Betongüte B 80 hergestellt.
- Kellerwände:** Die Kellerwände sind gemäß BB aus ca. 36,5 cm starken Trümmersplittsteinen hergestellt.
- Außenwände:** Die Außenwände sind gemäß BB als einschaliges Mauerwerk bestehend aus einem ca. 1,5 cm starken Innenputz, ca. 30 cm starken Trümmersplittsteinen und einem ca. 2 cm starken Außenputz hergestellt. Teilweise ist die Fassade mit Wellfaserzementplatten verkleidet.
- Innenwände:** Die tragenden Innenwände sind gemäß BB aus einem ca. 11,5 cm starken Kalksandstein hergestellt.
- Unterer Abschluss:** Der untere Abschluss ist vermutlich als Betonsohle hergestellt.
- Decken:** Die Geschossdecken sind gemäß BB als ca. 15 cm starke Hohlkörperdecken hergestellt. Die Dachgeschossdecke ist vermutlich als Holzbalkendecke errichtet.
- Dachaufbau:** Ein Satteldach aus einer Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen ist vorhanden. Im Dachbereich ist eine Flachdachgaube vorhanden.
- Die Dachentwässerung wird über Regenrinnen und Fallrohre aus Kunststoff gewährleistet.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.
- Fenster:** Das Einfamilienhaus ist mit älteren isolierverglasten Holzrahmenfenstern ausgestattet. Teilweise sind die Fenster mit Rollläden ausgestattet.
- Weiterhin ist ein Dachflächenfenster in die Dachfläche eingebaut.
- Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennziffern der Fenster sind nicht bekannt.



- Türen:** Die Hauseingangstür ist als einflügelige Holzrahmentür mit einem Glas-ausschnitt hergestellt. Eine zweite Haustür ist vorhanden.
- Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage zu den Innentüren nicht möglich.
- Treppen:** Die Dachgeschosstreppe ist gemäß BB eine Holztreppe. Die Keller geschosstreppe ist gemäß BB eine Betontreppe.
- Eine Außentreppe mit 10 Tritt- und Setzstufen und einem Spaltklinkerbelag ist vorhanden. Zu der zweiten Haustür führt eine Treppe mit zwei Tritt- und Setzstufen, die mit einem roten Spaltklinkerbelag befestigt sind.
- Fußbodenbelag:** Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage nicht möglich.
- Elektro-installation:** Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage nicht möglich.
- Heizung:** Das Einfamilienhaus wird über eine Ölzentralheizungsanlage beheizt. Ein Erdöltank, mit einem Fassungsvermögen von ca. 6.000 Liter Heizöl, ist vorhanden.
- Sanitär-ausstattung:** Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage nicht möglich.
- Küchen-ausstattung:** Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage nicht möglich.
- In den Normalherstellungskosten NHK 2010 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. In diesem Fall handelt es sich vermutlich um eine ältere Küchenausstattung, die nicht bei der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.
- Dekoration:** Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage über die Ausstattung der Wand- und Deckenflächen möglich.

- Veranda: Gemäß BB sind Streifenfundamente (ca. 0,35 m x ca. 0,80 m tief (frostfrei)) in der Betongüte B 120 hergestellt. Das Sockelmauerwerk und die Außenwände sind aus ca. 30 cm starken Trümmersplittsteinen errichtet. Als unterer Abschluss ist gemäß BB ein ca. 10 cm starker Unterbeton hergestellt. Die Decke ist gemäß BB aus einem Innenputz, Heraklithplatten, einer ca. 12 cm starken Stahlbetondecke, 2 Lagen Bitumenpappe und einem ca. 5 cm starken Schutzestrich hergestellt.
- Dachterrasse: Die Dachterrasse auf dem Verandaanbau ist in Richtung Nordwesten ausgerichtet und vom Dachgeschoss aus zugänglich. Als Absturzsicherung ist ein Stahlgeländer errichtet.
- Schuppen: - An der südwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Metallschuppen errichtet.
- Sonstiges: - Ein baufälliges Gartenhaus / Holzhütte ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet.

#### Einfamilienhausanbau:

- Fundamente: Die Fundamente sind gemäß BB als Betonstreifenfundamente 30 / 80 in der Betongüte B 120 hergestellt.
- Außenwände: Die Außenwände sind gemäß BB aus ca. 30 cm starken Hohlsteinen mit einem Inn- und einem Außenputz hergestellt.
- Innenwände: Die Innenwände sind gemäß BB aus einem ca. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk errichtet.
- Unterer Abschluss: Der untere Abschluss ist gemäß BB aus einem ca. 15 cm starken Unterbeton, 2 Lagen Bitumenpappe, einem ca. 4 cm starken Dämmstoff und einem ca. 5 cm starken Estrich hergestellt.
- Decken: Die Erdgeschossdecke ist gemäß BB aus einer ca. 12 cm starken Stahlbetondecke nebst ca. 5 cm starken Gefällebeton, einem ca. 4 cm starken Dämmstoff und 2 Lagen Bitumenpappe hergestellt. Die Dachgeschossdecke ist vermutlich als Holzbalkendecke errichtet.
- Dachaufbau: Ein Satteldach aus einer Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen ist vorhanden.



Die Dachentwässerung wird über Regenrinnen und Fallrohre aus Kunststoff gewährleistet.

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

Fenster: Der Einfamilienhausanbau ist mit isolierverglasten Holzrahmenfenstern ausgestattet. Teilweise sind Rollläden an den Fenstern angebracht.

Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennziffern der Fenster sind nicht bekannt.

Türen: Die Hauseingangstür ist als Holztür hergestellt.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage zu den Innentüren nicht möglich.

Treppen: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage nicht möglich.

Fußbodenbelag: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage nicht möglich.

Elektro-  
installation: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage nicht möglich.

Heizung: Der Einfamilienhausanbau wird über die Ölzentralheizungsanlage im Einfamilienhaus mitbeheizt.

Sanitär-  
ausstattung: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage nicht möglich.

Küchen-  
ausstattung: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage nicht möglich.

In den Normalherstellungskosten NHK 2010 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen.

**Dekoration:** Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage über die Ausstattung der Wand- und Deckenflächen möglich.

**Einzelgarage:** Die massiv erbaute Einzelgarage ist zwischen Altbau und Anbau errichtet. Das Garagengebäude ist mit einem Flachdach ausgestattet. Die Garage wird über ein doppelflügeliges Holztor gesichert.

**Sonstiges:** - Ein Kaminofen mit einem Edelstahlaußenschornstein ist vorhanden.

**Gesamteindruck:** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres kleines Einfamilienhaus mit einem Einfamilienhausanbau und einer Einzelgarage auf einem großen Grundstück. Instandsetzungsmaßnahmen sind, soweit sichtbar, erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens). Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

## **2.2. Außenanlagen**

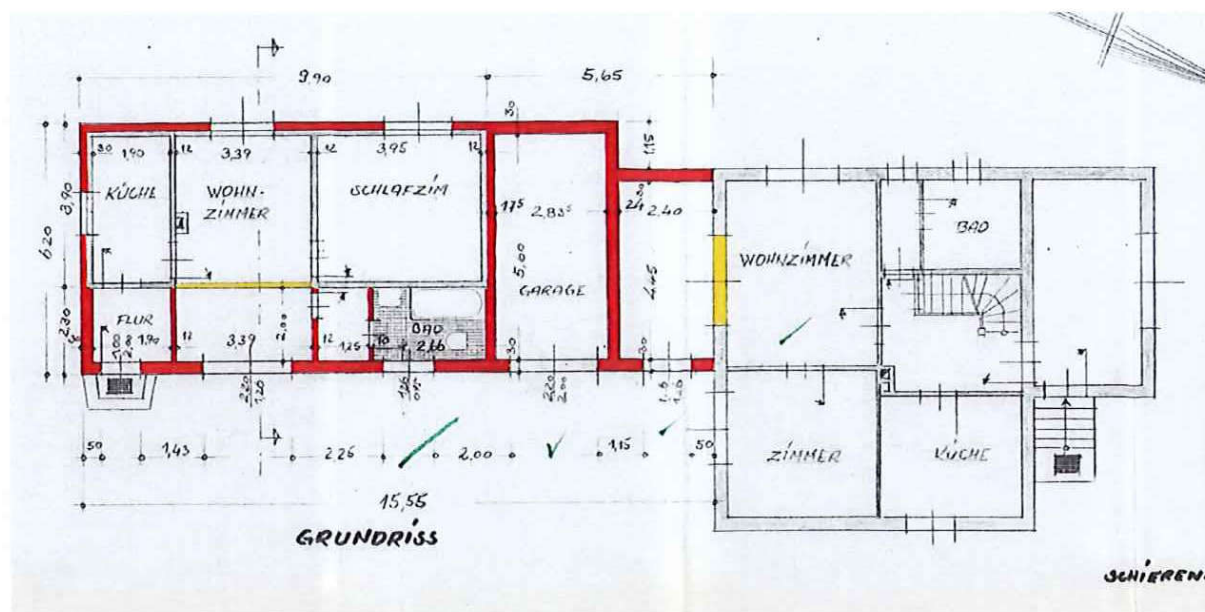
Das Einfamilienhaus ist ca. 56 m von der Erschließungsstraße Schulstraße belegen, sodass ein Vorgarten vorhanden ist. Der Vorgarten wird von einer Hecke eingefasst. Die Zufahrt und zugleich die Zuwegung werden durch ein zweiflügeliges Holztor gesichert. Die Zuwegung und die Zufahrt sind mit Brechsand befestigt. Der Hofplatz ist asphaltiert.

Die weiteren Grundstücksflächen sind mit Büschen und kleinen Bäumen eingewachsen.

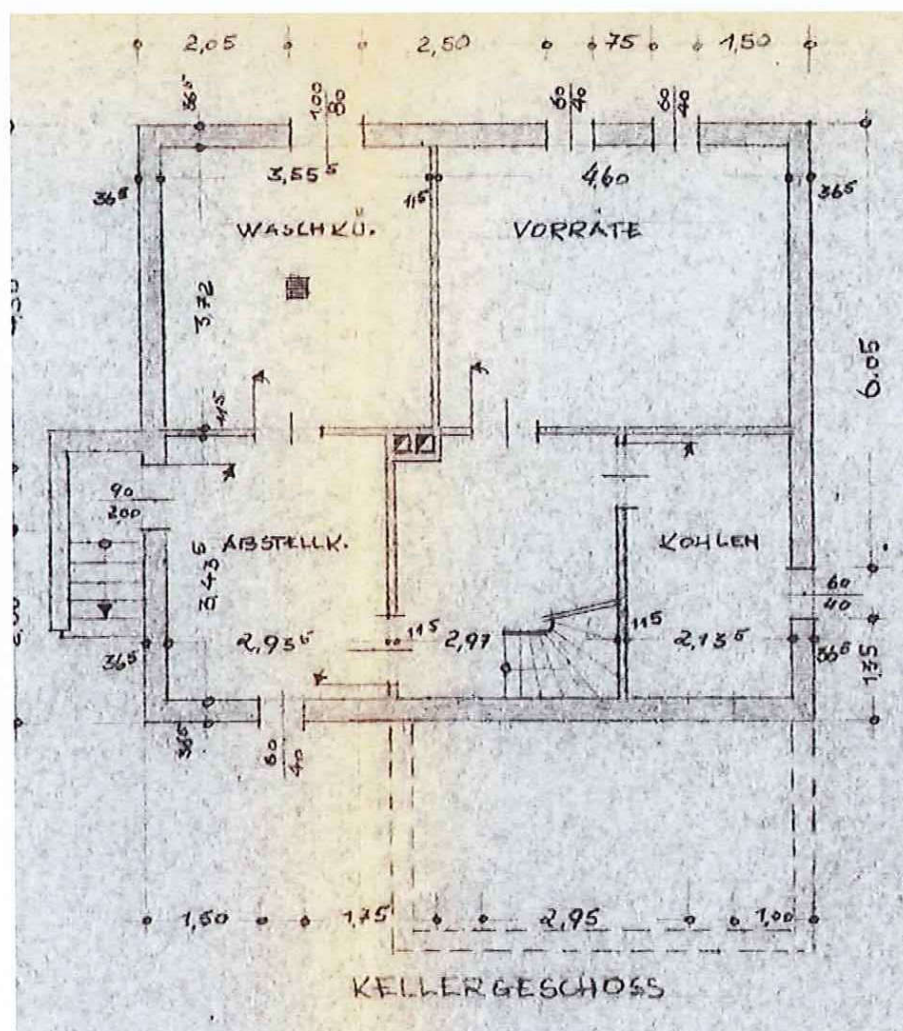
Von der südwestlich verlaufenden Grundstücksgrenze ist das Bewertungsobjekt ca. 2 m bis ca. 6 m entfernt belegen.



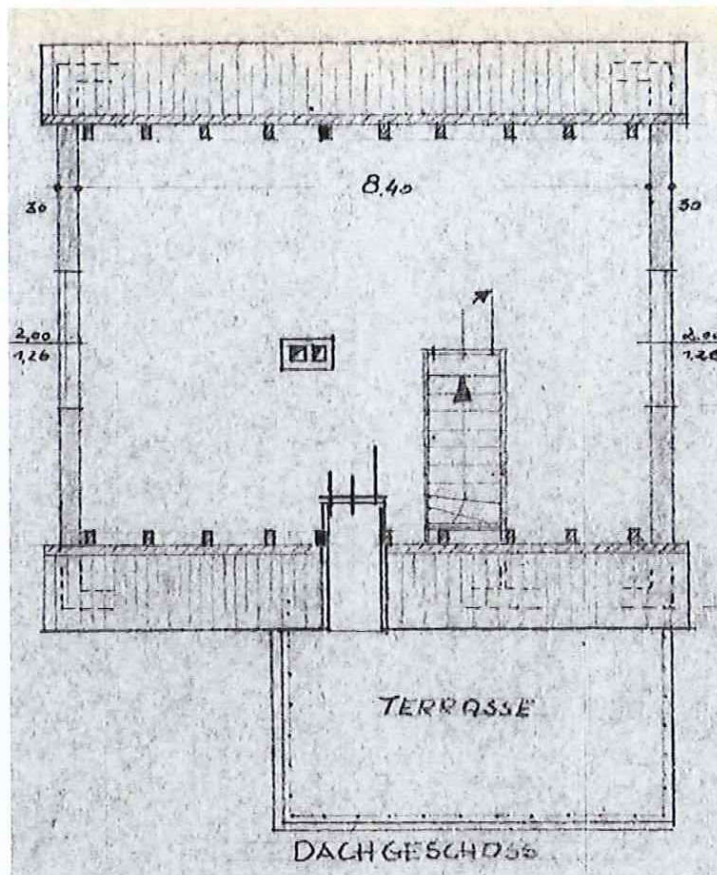
## 8.4. Grundrisskizzen



Grundriss Erdgeschoss Einfamilienhaus, Garage und Einfamilienhausanbau



Grundriss Kellergeschoss Einfamilienhaus



Grundriss Dachgeschoss Einfamilienhaus