

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

**Bebauung:** Teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Eine Einzelgarage nebst einem Anbau ist vorhanden. Weiterhin sind ein Holzgartenhaus und ein Glasgewächshaus errichtet. Das Bewertungsobjekt ist in der Straße Schönkamp 2 a, 24248 Mönkeberg belegen.

**Baujahr:** Einfamilienhaus ca. im Jahr 1954 im baulichen Ursprung errichtet.  
Anbau ca. im Jahr 1963 errichtet.  
Stallgebäude nebst Waschküche ca. im Jahr 1955  
Garagenanbau ca. im Jahr 1966

|                    |                          |                                  |
|--------------------|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Stockwerke:</b> | <u>Einfamilienhaus:</u>  | <u>Einzelgarage nebst Anbau:</u> |
|                    | Teilkellergeschoss       | Erdgeschoss                      |
|                    | Erdgeschoss              | nicht ausgebautes Dachgeschoss   |
|                    | ausgebautes Dachgeschoss |                                  |

## **2.1. Baubeschreibung**

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Außen- und Innenbesichtigung der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem Ursprung liegt dem Sachverständigen für das Einfamilienhaus und den Anbau nur teilweise vor.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

### Einfamilienhaus:

**Fundament:** Die Fundamente sind vermutlich aus Beton hergestellt.

**Kellerwände:** Die Kellerwände sind vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.

**Außenwände:** Die Außenwände sind vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk hergestellt. Die Erdgeschossfassade ist mit einem Rauputz nebst hellem Farbanstrich versehen. Die Dachgeschossgiebel sind mit Schindeln verkleidet.

- Innenwände: Die tragenden Innenwände bestehen vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk. Die nicht tragenden Innenwände sind vermutlich aus Leichtbauwänden (Bimssteinwände / Gipskartonwände) hergestellt.
- Unterer Abschluss: Der untere Abschluss ist vermutlich aus einer Betonsohle hergestellt.
- Decken: Die Kellergeschossdecke ist vermutlich als Betondecke hergestellt. Die Erdgeschossdecke und die Dachgeschossdecke sind vermutlich als Holzbalkendecken errichtet.
- Dachaufbau: Ein Satteldachaufbau aus einer Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus grauen Betondachsteinen ist vorhanden. Die Regenrinnen und Fallrohre zur Dachentwässerung sind aus Kupfer hergestellt.
- 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. Im Wohnzimmer sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster (Baujahr 2010) eingebaut. Im Dachgeschoss sind ein einscheibenverglastes Holzrahmenfenster und zwei Dachflächenfenster vorhanden. Im Kellergeschoss sind einscheibenverglaste Metallrahmenfenster vorhanden.
- Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennziffern der Fenster sind nicht bekannt.
- Türen: Die Hauseingangstür ist als einflügelige Kunststoffrahmentür mit einem Glasausschnitt hergestellt.
- Die Innentüren sind als Holztüren (Furnier) teilweise mit Glasausschnitt hergestellt. Die Türblätter sind in Holzzargen angeschlagen. In der Küche ist eine Glasschiebetür vorhanden.
- Treppen: Die Hauseingangstreppe ist eine Betontreppe mit 3 Tritt- und Setzstufen. Die Tritt- und Setzstufen sind mit beigefarbenen Fliesen verkleidet. Seitlich ist ein Edelstahlhandlauf vorhanden. Die Kellergeschosstreppe ist eine Betontreppe mit Trittstufen. Die Dachgeschosstreppe ist eine

Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen. Ein umlaufendes Holzgeländer mit einem Holzhandlauf ist vorhanden.

**Fußbodenbelag:** Die Fußböden in der Diele und in den Wohnräumen im Erdgeschoss sind mit einem Eichenfischgrätparkett ausgestattet. Im Flur im Erdgeschoss ist ein Laminat-Bodenbelag vorhanden. Der Fußboden in der Küche ist gefliest. Die Fußböden im Bad im Erdgeschoss sowie im Flur im Dachgeschoss sind mit einem PVC-Bodenbelag ausgestattet. Die Zimmer im Dachgeschoss verfügen über einen Teppichbodenbelag. Der Fußboden im Kellergeschoss ist mit rotbraunen Fliesen gefliest.

**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 den heutigen Wohnanforderungen bzw. den gültigen VDE Richtlinien. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.

**Heizung:** Das Einfamilienhaus ist mit einer Gaszentralheizungsanlage (Brennwerttechnik aus dem Jahr 2013) ausgestattet. Im Bewertungsobjekt sind Plattenheizkörper, die mit Thermostatventilen ausgestattet sind, vorhanden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.

**Sanitär-  
ausstattung:** Im Erdgeschoss ist ein Duschbad mit einer Duschwanne nebst Glas-trennwand, ein Waschbecken und ein Stand-WC vorhanden. Die Farbe der Sanitärobjekte ist weiß. Die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von ca. 2,20 m weiß gefliest. Eine Bordüre ist vorhanden. Standardarmaturen sind vorhanden.

**Küchen-  
ausstattung:** Die zeitgemäße einzeilige Einbauküche ist mit Ober- und Unterschränken und einem Hochschrank mit weißen Fronten ausgestattet. Ein freistehender Küchenblock ist vorhanden. Ein Edelstahlkühlschranelement und eine Edelstahldunstabzugshaube sind vorhanden. Eine hellgraue Arbeitsplatte ist eingebaut. Ein Glaskeramikkochfeld sowie die üblichen Elektrogeräte sind vorhanden.

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

**Dekoration:** Die Wandflächen sind mit Struktur- und Raufasertapeten tapeziert und gestrichen. Die Deckenflächen sind überwiegend mit einer Raufasertapete tapeziert und gestrichen. In der Diele und in der Küche im Erdgeschoss sowie im Flur im Dachgeschoss sind die Deckenflächen holzvertafelt.

**Terrasse:** Die in Richtung Süden ausgerichtete Terrasse ist auf der Südseite des Einfamilienhauses belegen und mit Betonplatten befestigt. Zu der Rasenfläche hin ist die Terrassenfläche mit Granitpalisaden eingefasst.

Anbau an das Einfamilienhaus: (Windfang und Bad mit WC):

**Fundamente:** Die Fundamente sind gemäß BB als Betonstreifenfundamente 30 / 80 in Betongüte B 80 hergestellt.

**Außenwände:** Die Außenwände sind gemäß BB als einschaliges ca. 24 cm starkes Kalksandsteinmauerwerk hergestellt. Die Erdgeschossfassade ist mit einem Rauputz nebst hellem Farbanstrich versehen.

**Innenwände:** Die Innenwand besteht vermutlich aus einem ca. 11,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk.

**Unterer Abschluss:** Der untere Abschluss ist gemäß BB aus einer Stahlbetonplatte, einer ca. 1,5 cm starken Hartschaumplatte und einem ca. 3,5 cm starken Estrich hergestellt.

**Dachaufbau:** Ein Flachdachaufbau mit einem geringen Gefälle aus einer Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Bitumendachbahnen ist vorhanden.

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

**Einzelgarage:** Die Einzelgarage (Innenmaß ca. 2,25 m x ca. 5,07 m) ist an der nördlichen und an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet. Die Fundamente sind vermutlich aus Beton hergestellt. Als unterer Abschluss ist vermutlich eine Betonsohle vorhanden. Der Fußboden ist mit braunen Fliesen

gefliest. Die Wände bestehen vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk. Ein Pultdachaufbau mit einer Dacheindeckung aus Trapezblech ist vorhanden. Die Zufahrt ist mit einem Metallschwinger (Torhöhe ca. 1,82 m) gesichert.

ehemaliges  
Stallgebäude:

Das Stallgebäude ist vermutlich mit Betonfundamenten, einer Betonsohle sowie einem Kalksandsteinmauerwerk hergestellt. Ein Satteldachaufbau aus einer Holzkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen ist vorhanden. Die Regenrinnen und Fallrohre zur Dachentwässerung sind aus Kupfer hergestellt. Kunststofffenster sind eingebaut. Eine Metalltür und eine Kunststoffrahmentür mit Glasausschnitt sind vorhanden. Durch Fenstereinsicht konnte der Sachverständige erkennen, dass ein Waschmaschinenstellplatz vorhanden ist und die Wand- und Deckenflächen gefliest sind. Weitere Aussagen sind nicht möglich, da keine Besichtigung erfolgen konnte.

Überdachter  
Sitzplatz:

Ein überdachter Sitzplatz ist an der rückwärtigen Grundstücksgrenze südlich vom ehemaligen Stallgebäude aus einer Holzbinderkonstruktion errichtet. Die Dacheindeckung besteht aus Kunststoffdoppelstegplatten. Der Fußboden ist mit Betonplatten befestigt. Der Sitzplatz ist an zwei Seiten mit einer Wand aus Glasbausteinelementen geschlossen.

Sonstiges:

- Teilweise sind Fensterrollläden vorhanden.
- Ein Kachelofen ist im Erdgeschoss eingebaut.
- Ein Kaminedelstahlrohr ist an der Westfassade montiert.
- Ein Glasgewächshaus ist vorhanden.
- Ein Holzgartenhaus ist vorhanden.
- An der nördlichen Grundstücksgrenze vor der Einzelgarage ist eine Wand aus Waschbetonplatten und Glasbausteinen vorhanden.
- Ein Brunnen zur Gartenbewässerung ist vorhanden.

Gesamteindruck: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres, baulich einfaches, Einfamilienhaus und um eine Einzelgarage nebst Anbau (ehemaliges Stallgebäude). Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

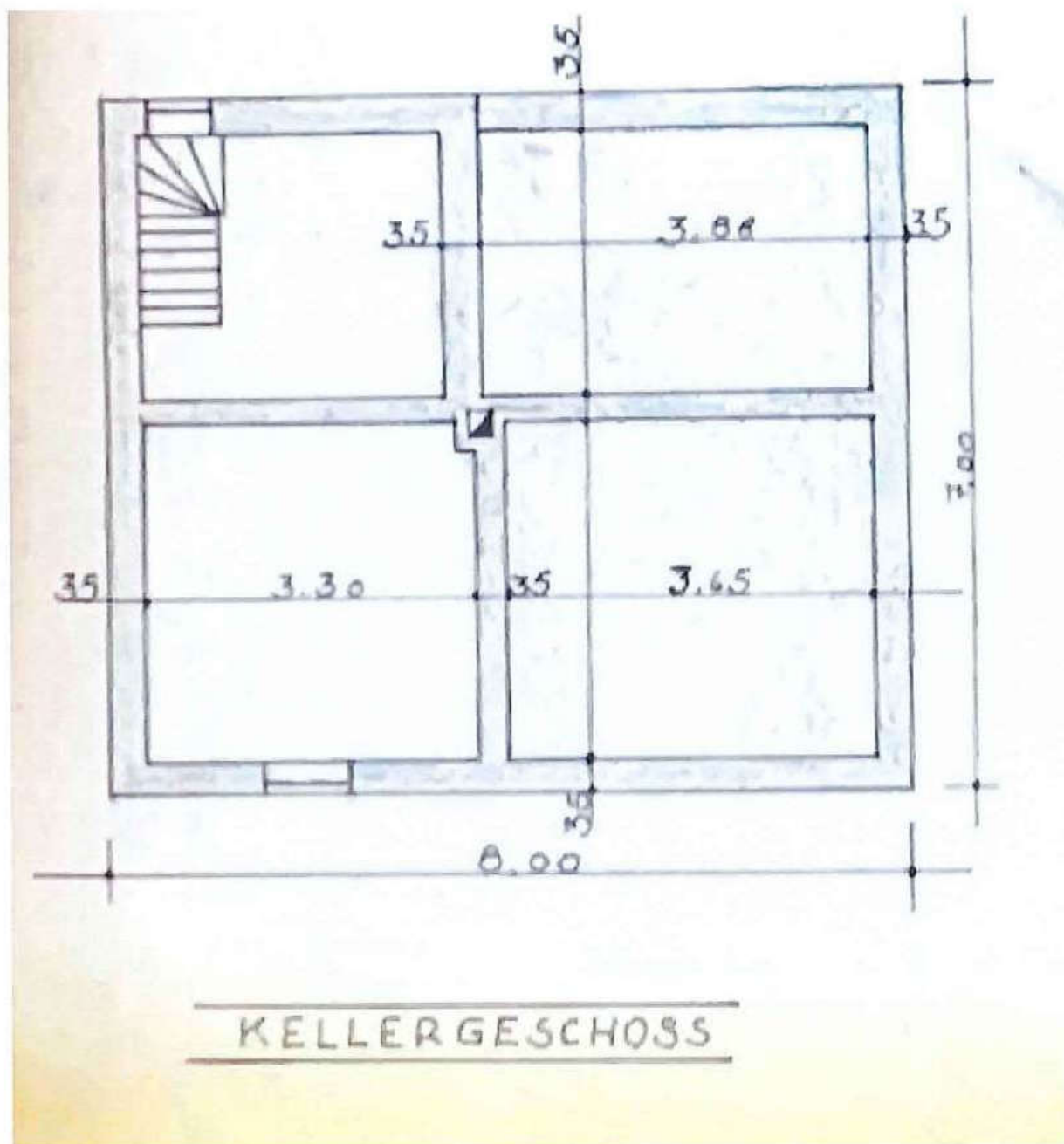
## **2.2. Außenanlagen**

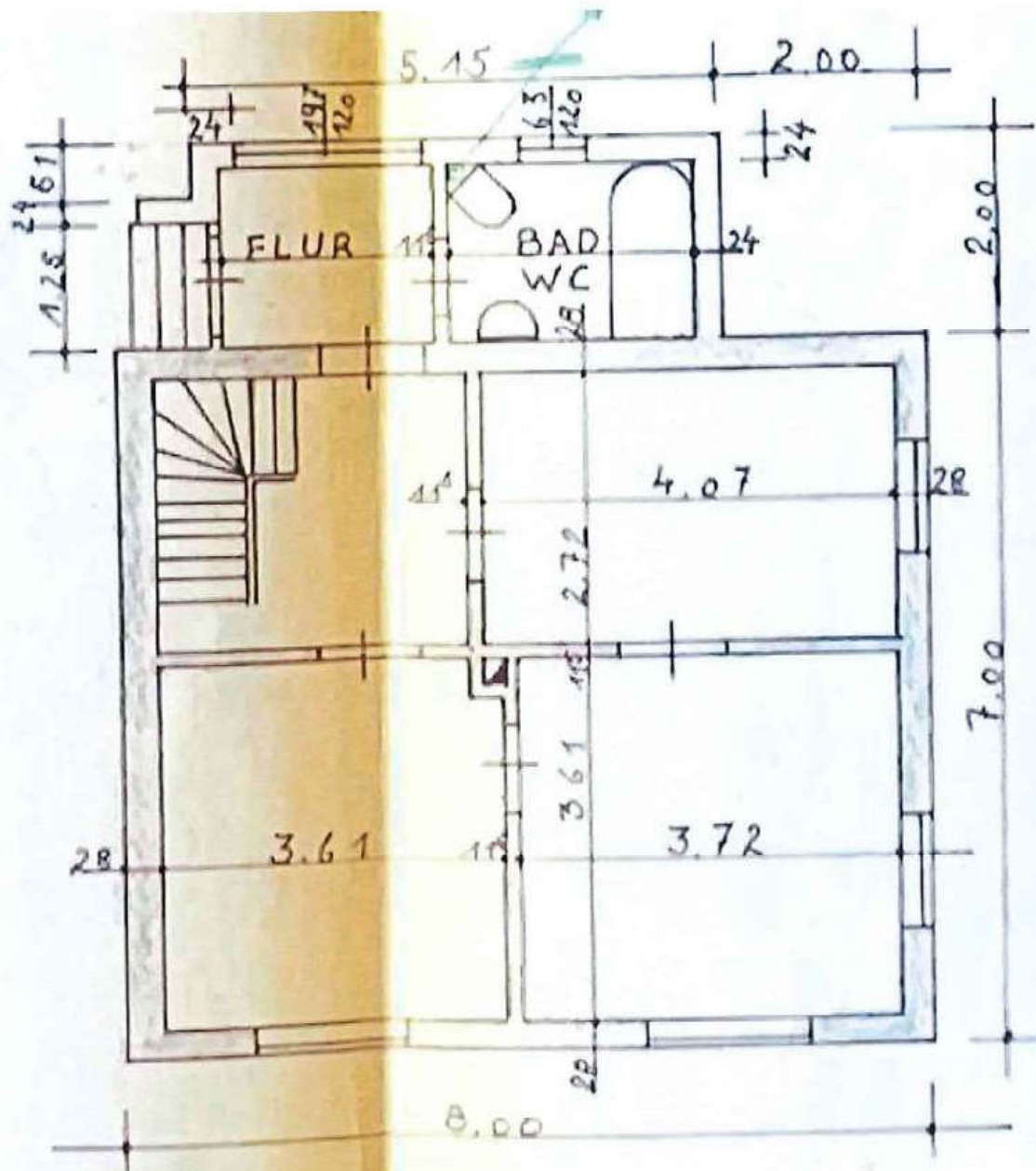
Das Einfamilienhaus ist ca. 9,50 m von der Erschließungsstraße entfernt belegen, so dass ein Vorgarten vorhanden ist. Der Vorgarten ist mit einer Ligusterhecke zu der Erschließungsstraße eingefasst und als Rasenfläche mit Büschen und Beeten angelegt. Die Zuwegung zu dem Einfamilienhaus und die Zufahrt zu der Einzelgarage erfolgt an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Zufahrt ist mit Waschbetonplatten befestigt.

Das Grundstück wird durch ein feuerverzinktes, doppelflügeliges Metalltor zwischen zwei Klinkerpfosten gesichert. Der Hofplatz zwischen dem Einfamilienhaus und der Einzelgarage nebst Anbau und die davor südlich belegene Terrasse sind mit Betonplatten und Rotklinkersteinen befestigt.

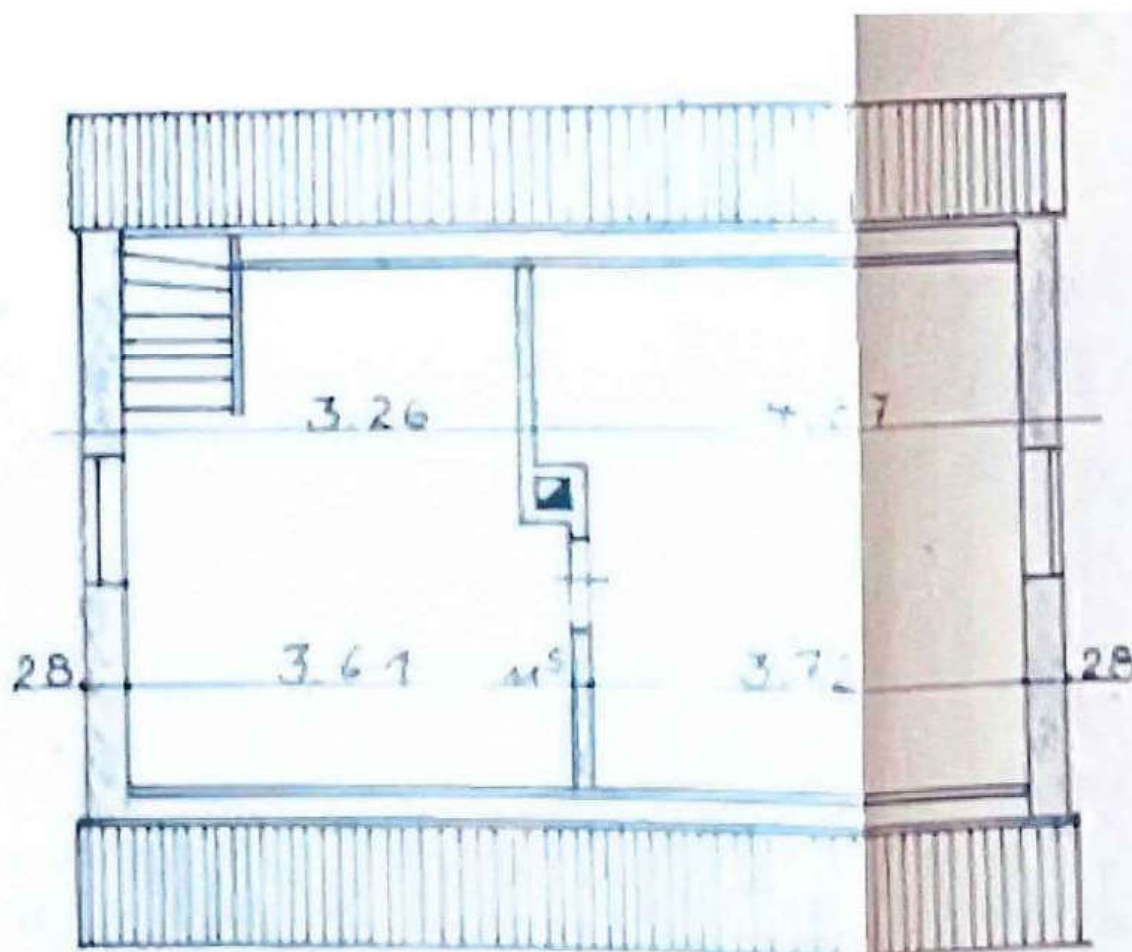
Der südwestliche Grundstücksbereich ist als Rasenfläche angelegt. Die südliche Grundstücksgrenze wird von einer hohen Grünhecke (Kirschlorbeer) eingefasst. Das Gewächshaus und das Holzgartenhaus sind im südöstlichen Grundstücksbereich an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet. Die Müllbehälter werden ohne eine Einstellvorrichtung an der Ostfassade des Einfamilienhauses aufbewahrt.

#### 8.4. Skizzen Einfamilienhaus





ERGEGESCHOSS



DACHGESCHOSS

### 8.5. Skizzen ehemaliges Stallgebäude nebst Einzelgarage

