

KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :

(für eine Wertermittlung angepasst)

Nachrichtlich :

Die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf einer äußeren Inaugenscheinnahme sowie den bei der Bauverwaltung des Kreises Schleswig-Flensburg beschafften Unterlagen zu dem Bauvorhaben „Neubau eines Doppelhauses“ aus dem Jahr 1986.

Grundlage der Baubeschreibung stellen die örtlichen Feststellungen sowie ggfs. die Angaben in vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen dar. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung, sondern der Umfang richtet sich nach Erfordernissen der Verkehrswertermittlung. Im Rahmen der Gutach-
tenerstellung wurden keine bauteilzerstörenden Maßnahmen durchgeführt. Bei nicht einsehbaren Bauteilen wird eine baujahrestypische Ausführung unterstellt. Im Rahmen der Objektbeschreibung werden lediglich die wertbestimmenden Konstruktionen und Ausstattungsmerkmale beschrieben.

1.) Doppelhaushälfte :

Baujahr:	Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahr 1987 errichtet.
Modernisierung:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte durch den Sachverständigen nicht gesichert festgestellt werden, ob wertrelevante Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden.

Konstruktive Beschreibung auf Basis der Baubeschreibung der Bauvorlage:

Bauweise:	Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise mit einem ausgebauten Dachgeschoss erstellt.
Gebäudetyp:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte.
Gründung:	Es wird eine konventionelle Gründung auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte unterstellt.
Unterkellerung:	Das Objekt ist nicht unterkellert.
Außenwände:	Die Außenwände sind nach den vorliegenden Unterlagen zweischalig aus 25,0 cm starken Gasbetonsteinen, 6 cm Isolierung, 4,0 cm Luftschicht und einem 11,5 cm starken rotbunten Verblendstein erstellt.
Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Krüppelalmdachkonstruktion, die mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen eingedeckt ist.

Innenwände:	Die tragenden und aussteifenden Zwischenwände sind laut der vorliegenden Baubeschreibung aus 17,5 cm starken, die nicht tragenden Zwischenwände aus 12,0 cm starken Gasbetonsteinen erstellt.
Decken:	Über dem Erdgeschoss ist gemäß der vorliegenden Baubeschreibung mit einer Holzbalkendecke ausgeführt.
Außentüren:	Die nördliche Haupt- sowie die östliche Nebeneingangstür bestehen aus dunklen Holzkassettenelementen mit sprossengeteilten Lichtausschnitten.
Fenster:	Das Gebäude verfügt über dunkle sprossengeteilte Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung und Rollschichtsohlbänken. Die Fenster sind soweit ersichtlich überwiegend mit Außenrollläden ausgeführt.
Heizungsanlage:	Das vorhandene Heizungssystem konnte durch den Sachverständigen nicht gesichert festgestellt werden. Gemäß der vorliegenden Baubeschreibung ist ein Gasanschluss vorhanden so dass eine Beheizung und Warmwasserbereitung über eine Gastherme unterstellt wird.

Innenausstattung:

Nachrichtlich: *Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird eine dem Gebäudealter entsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt. Die nachfolgende Aufstellung der Räumlichkeiten und Sanitärausstattung basiert auf der vorliegenden Planzeichnung.*

Erdgeschoss:	Raumaufteilung: Wohnen, Abstell-/HWR, Küche, Abstell, Diele, Gäste-WC
Beheizung:	nicht bekannt
Sanitäreinrichtung:	Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken
Kücheneinrichtung:	L-förmige Einbauküche
Dachgeschoss:	Raumaufteilung: Flur, Kind 1, Eltern, Kind 2, Abstellraum, Bad
Beheizung:	nicht bekannt
Sanitäreinrichtung:	Bad mit Dusche, Badewanne, Handwaschbecken und WC
Kücheneinrichtung:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Überdachung der Nebeneingangstür, ansonsten keine ersichtlich

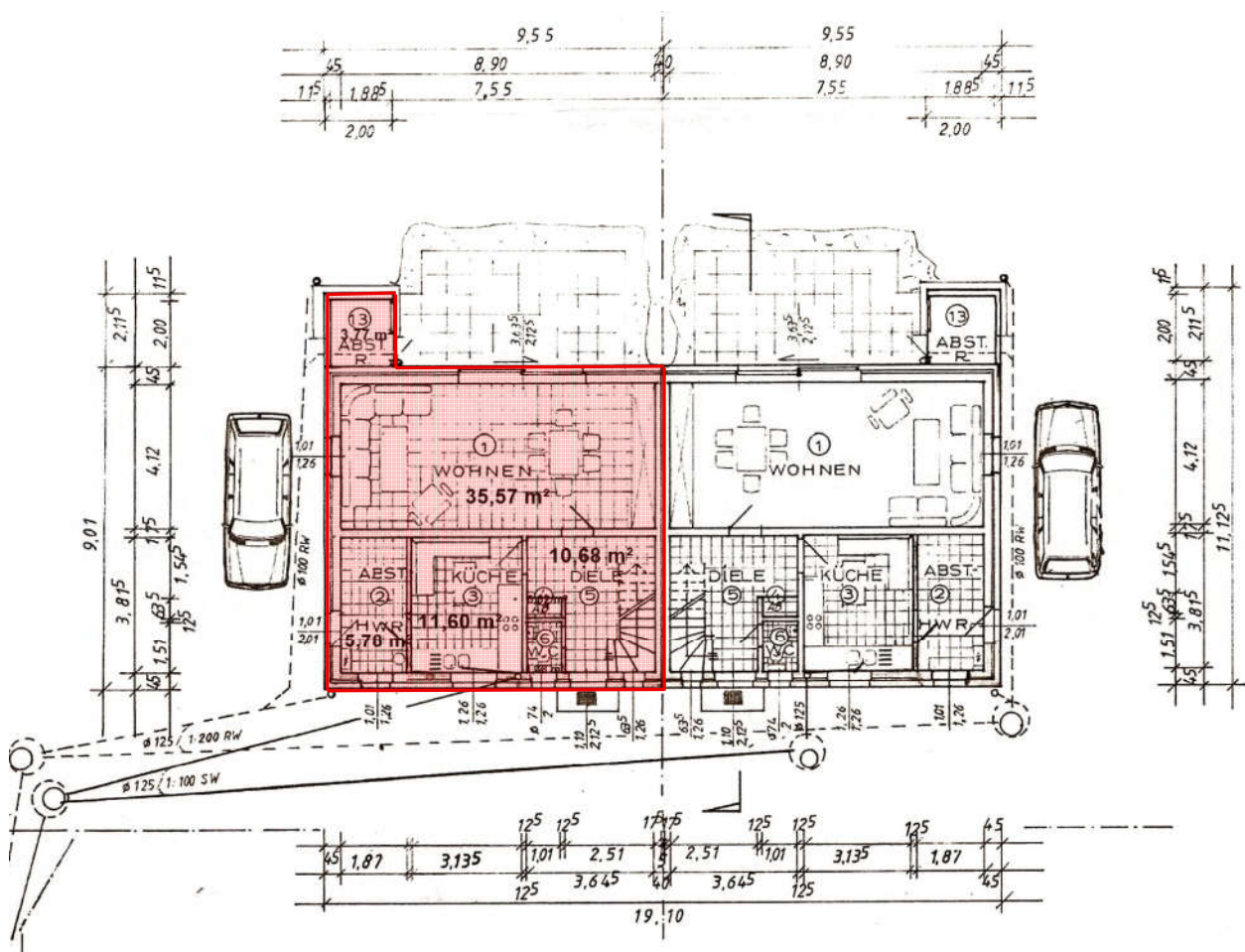
- Energetischer Zustand:** Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1987 errichtet. Es weist soweit ersichtlich einen entsprechenden, aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.
- Baumängel/Schäden:** Soweit ersichtlich ist ein Schutzanstrich der hölzernen Außenbauteile anzuraten.
- Ansonsten sind von außen keine Baumängel und Bauschäden ersichtlich.
- Fazit:** **Das Gebäude befindet sich äußerlich insgesamt in einem guten und gepflegten Unterhaltungszustand und im Rahmen der Wertermittlung wird eine dem Baujahr entsprechend zeitgemäße, teilweise veraltete Ausstattung unterstellt.**
- Nebengebäude:** **Carport** aus einem Holzständerwerk mit einem Flachdach, und einem mit Verbundpflastersteinen befestigten Boden

C4. Außenanlagen :

- Zuwegung / Zufahrt:** Die Zufahrt zum Carport sowie die davon abzweigende Eingangszuwegung verfügen über eine Befestigung aus grauen Verbundpflastersteinen.
- Einfriedung:** Nördlich und östlich erfolgt die Einfriedung des Areals primär über einen braunen Holzlattenzaun und ansonsten wird das Grundstück, soweit aus Luftbildern ersichtlich durch einen Baumbewuchs und Büschen begrenzt.
- Freiflächen:** Die Freiflächen sind soweit erkennbar überwiegend mit Rasen bewachsen. Teilweise sind Zierpflanzbeete angelegt und es sind insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen ein Baumbewuchs oder Büsche bzw. Sträucher vorzufinden.
- Terrasse:** Soweit aus Luftbildern ersichtlich, ist eine nach Süden ausgerichtete gepflasterte Terrassenfläche vorhanden.
- Beurteilung Außenanlagen:** Die Außenanlagen befinden sich soweit erkennbar in einem gepflegten Zustand und sind als durchschnittlich einzustufen.

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24870 Ellingstedt, Grote Koppel 14

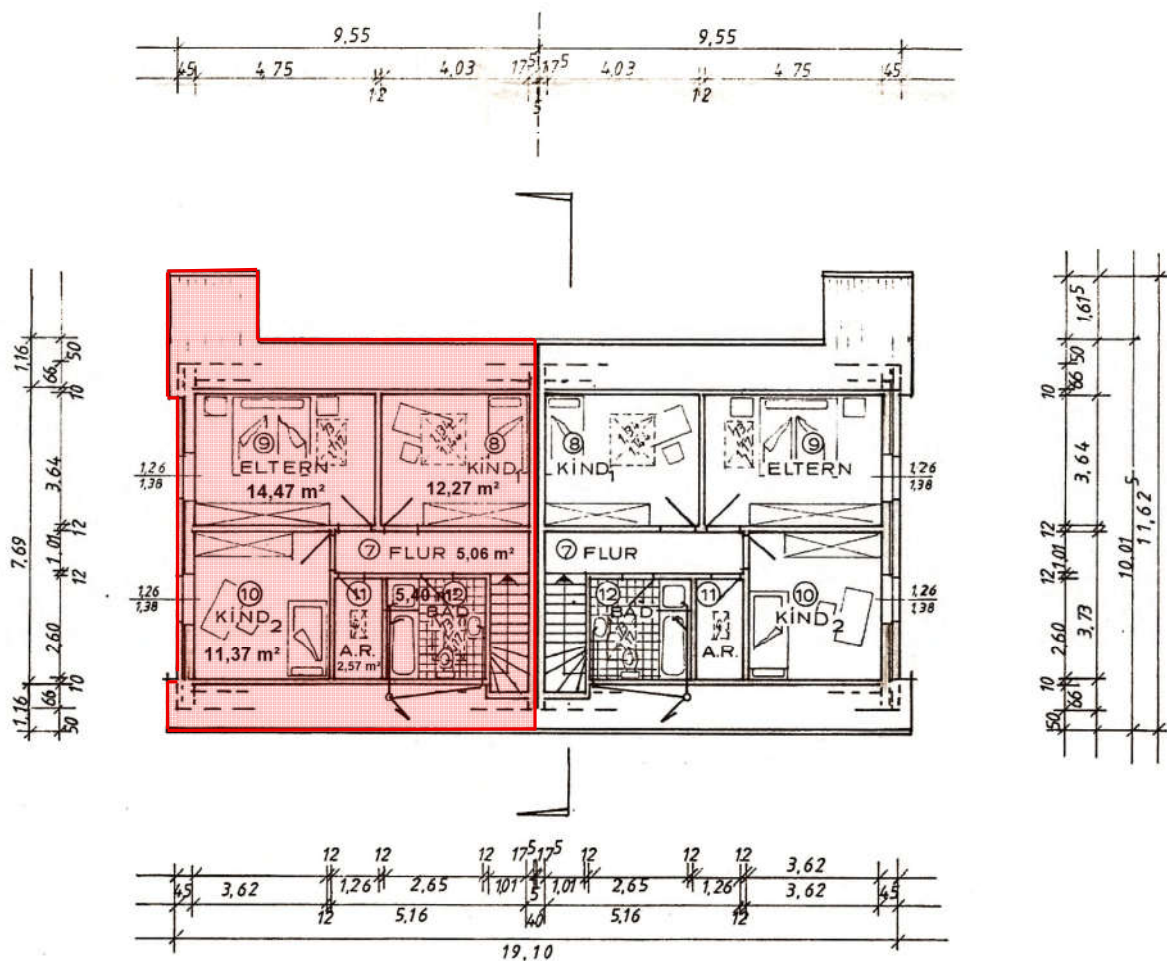


Grundrisse Erdgeschoss

- unmaßstäblich -

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24870 Ellingstedt, Grote Koppel 14



Grundriss Dachgeschoss

- unmaßstäblich -