

#### **C4. Außenanlagen :**

- Zuwegung / Zufahrt: Die Zufahrt zur Garage ist mit sechseckigen grauen Waben-Verbundpflastersteinen befestigt und die Eingangszuwegung verfügt über eine Befestigung aus gelb-bunten Betonrechteckpflastersteinen.
- Einfriedung: Die Einfriedung des Areals erfolgt über bewachsene Knickwälle, lebende Hecken oder einen Baum- und Strauchbewuchs. Straßenseitig ist keine Einfriedung vorhanden.
- Freiflächen: Der Vorgarten ist mit überwiegend mit Rasen bewachsen und teilweise sind Lorbeerbüsche oder kleinere Bäume gepflanzt. Beidseitig zu Beginn der Eingangszuwegung ist jeweils ein großer Naturstein vorzufinden. Der rückwärtige Gartenbereich befindet sich insgesamt in einem verwilderten Zustand, welcher größtenteils mit hohem Gras bewachsen ist.
- Terrasse: Es ist auf der südlichen Gebäudeseite des Wohnhauses eine gepflasterte Terrasse vorhanden, welche westseitig über einen Sichtschutz aus Lamellenholzelementen verfügt und insbesondere südseitig durch einen hölzernen Staketenzaun sowie einer rundbogenförmigen Pergola begrenzt wird.

Beurteilung Außenanlagen: Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem vernachlässigten Zustand.

#### **D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :**

(für eine Wertermittlung angepasst)

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 Gutachtererstellung wurden keine bauteilerstörenden Maßnahmen durchgeführt. Bei nicht einsehbaren Bauteilen wird eine baujahrestypische Ausführung unterstellt. Im Rahmen der Objektbeschreibung werden lediglich die wertbestimmenden Konstruktionen und Ausstattungsmerkmale beschrieben.

##### **1.) Wohnhaus :**

Baujahr: Das Gebäude wurde im Jahr 1976 errichtet.

Modernisierung: Nach örtlichen Aussagen wurden insbesondere nach dem Brandschaden im Jahr 2022 lediglich Aufräumarbeiten, jedoch wie in den Jahren zuvor keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

**Konstruktive Beschreibung:**

Bauweise: Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss erstellt.

Gebäudetyp: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus in offener Bauweise.

Gründung: Es wird eine konventionelle Gründung auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte unterstellt.

Unterkellerung: Das Gebäude verfügt über einen Vollkeller, der durch starke Feuchtigkeitserscheinungen nicht genutzt wird.

Außenwände: Die massiven Außenwände sind aus einem Kalksandsteinmauerwerk mit einer gelben Verblendfassade erstellt.

Dachform/Deckung: Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Satteldachkonstruktion mit einer südlich eingebrachten Schleppgaube, die mit anthrazitfarbenen Frankfurter Dachpfannen eingedeckt ist. Teilweise ist die durch den Brandschaden im Jahr 2022 beschädigte Dachkonstruktion auf der Südseite des Gebäudes nur provisorisch mit einer Abdeckfolie versehen.

Innenwände: Die Innenwände sind massiv gemauert oder ggfs. im Dachgeschoss in Leichtbauweise erstellt.

Decken: Über dem Keller- und Erdgeschoss sind Stahlbetondecken verbaut.

Außentüren: Die Haupteingangstür besteht aus einem braun lackierten Holzkassettenelement mit einem feststehenden Seitenteil mit einem sprossengeteilten Lichtausschnitt aus Wölbglas. Vom Kellergeschoss führt eine braun lackierte Holzrahmentür mit einem oberen Lichtausschnitt zur Kelleraußentreppe. Das südliche, durch den Brandschaden beschädigte Terrassentürelement ist lediglich mit Folie abgeklebt.

- Fenster:** Das Gebäude verfügt über dunkel lackierte Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung und Flachsichtsohlbänken. Insbesondere im Erdgeschoss verfügen die Fenster über Außenrollläden. Die Verglasung des großen Wohnzimmerfensterelementes war zerbrochen.
- Heizungsanlage:** Das Gebäude wird über eine ölbefeuerte Zentralheizungsanlage erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage.

**Innenausstattung:**

*Nachrichtlich: Eine Innenbesichtigung des Kellergeschosses war aufgrund eines massiven Feuchteschadens nicht möglich und ansonsten konnten lediglich das Wohnzimmer und der Flur im Erdgeschoss besichtigt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird eine dem Baujahr entsprechende Ausstattung unterstellt. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt größtenteils auf Basis der vorliegenden Bauunterlagen.*

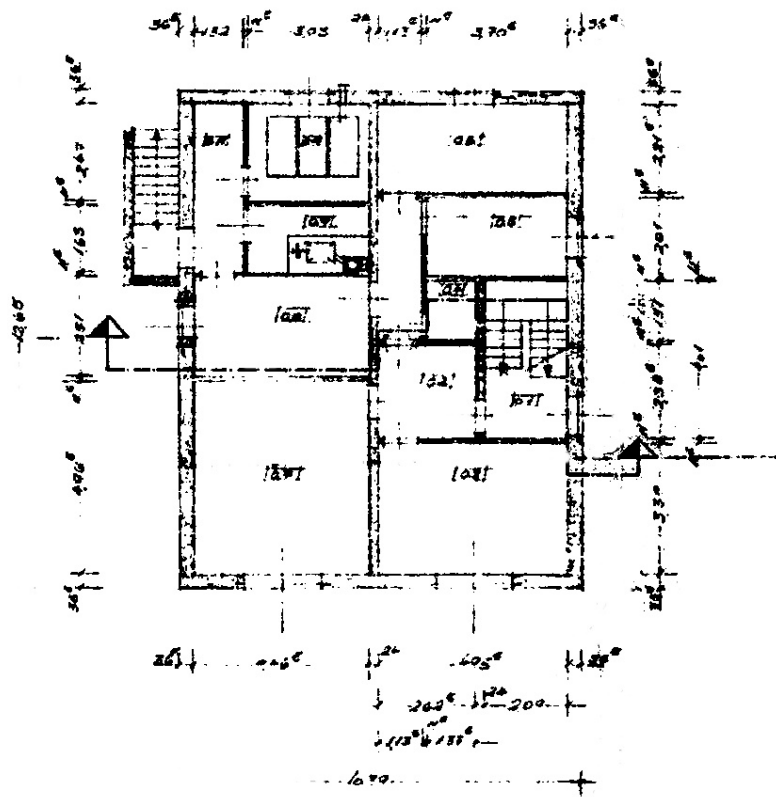
- Keller:** Raumaufteilung: Vorraum, 2 Flure, 7 Kellerräume
- Treppe:** Eine viertelgewendelte offene Treppe mit Terrazzostufen sowie einem Belag aus textilen Stufenmatten, einem schmiedeeisernen Geländer und einem kunststoffüberzogenen Handlauf zum Erdgeschoss.
- Erdgeschoss:** Raumaufteilung: Windfang, Flur, Gäste-WC, Bad, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer
- Innentüren:** Soweit ersichtlich sind glatte Mahagoni-Furnierholztüren teilweise mit einem Lichtausschnitt aus Ornamentglas in passenden Zargen verbaut. Laut der vorliegenden Baubeschreibung wird der Heizraum im Kellergeschoss durch eine FH-Tür erschlossen.
- Beheizung:** Es sind Plattenheizkörper mit Thermostatventilen verbaut.
- Treppe:** Eine viertelgewendelte offene Treppe mit Terrazzostufen sowie einem Belag aus textilen Stufenmatten, einem schmiedeeisernen Geländer und einem kunststoffüberzogenen Handlauf zum Dachgeschoss.
- Bodenbeläge:** Im Wohnzimmer ist ein Parkettfußboden und im Flur sind beige-braune Musterfliesen verlegt.

- Wandbekleidungen: Soweit beim Ortstermin ersichtlich, sind die Wände im Flur und im Wohnzimmer mit Glasfaser- bzw. Strukturtapeten versehen.
- Deckenunterkleidung: Die Deckenflächen im Flur und im Wohnzimmer sind mit Profilholz unterkleidet.
- Sanitäreinrichtung: Bei dem Ortstermin konnte der Badezimmer sowie das Gäste-WC nicht besichtigt werden. Laut der vorliegenden Baubeschreibung gehören zur sanitären Ausstattung des Badezimmers eine Badewanne, eine Dusche, eine WC-Anlage und ein Waschtisch. Das Gäste-WC verfügt über einen Waschtisch und ein WC.
- Kücheneinrichtung: Die Küche konnte im Rahmen des Ortstermins nicht besichtigt werden. Nach örtlichen Aussagen stammt die Einbauküche aus dem Baujahr, so dass eine baujahrestypische Ausstattung mit Unter- und Oberschränken, einem E-Herd, einer Spüle, einem Kühlschrank und einem Geschirrspüler unterstellt wird.
- Dachgeschoss:** Raumaufteilung: Flur, Zimmer, Zimmer\*  
*\*Auf Grund des äußeren Erscheinungsbildes wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt dass das Dachgeschoss voll ausgebaut ist.*
- Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe, Gaube
- Energetischer Zustand: Das Gebäude wurde im Jahr 1976 errichtet. Es weist nach den örtlichen Feststellungen (nach fiktiver Instandsetzung/Sanierung) überwiegend einen entsprechenden, aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.

Baumängel/Schäden:	<p>Eine Dichtigkeit gegen Witterungseinflüsse ist aufgrund der teilweise fehlenden Dacheindeckung sowie zerstörter Fenster- und Türelemente nicht mehr gegeben.</p> <p>Die nördliche Dachfläche weist Verformungen auf.</p> <p>Teilweise sind an den Wand- und Deckenflecken massive Spak-, Schimmelpilz- und Feuchtigkeitserscheinungen erkennbar.</p> <p>Nach örtlichen Angaben weist das Kellergeschoss einen massiven Feuchteschaden auf.</p> <p>Die Außenanlagen sind zu überarbeiten.</p> <p>Insgesamt betrachtet weist das Gebäude insbesondere nach dem Brandschaden 2022 einen erheblichen Instandsetzungs- und Instandhaltungsstau auf.</p> <p>Es sind <u>umfangreiche</u> Instandsetzungs- Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten einzuplanen.</p>
Fazit:	<p><b>Das Gebäude befindet sich in einem äußerst schlechten und stark vernachlässigten Unterhaltungszustand. Es weist insbesondere durch den Brandschaden im Jahr 2022 massive Schäden auf, so dass es im jetzigen Zustand als nicht bewohnbar eingestuft werden kann.</b></p>
Nebengebäude:	<p><b>Garage</b> mit massiven Umfassungswänden und entsprechend dem Wohnhaus gelben Verblendfassade, einem Flachdach und einem elektrisch betriebenen Sektionaltor</p>

# ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24848 Kropp, Blumenring 3

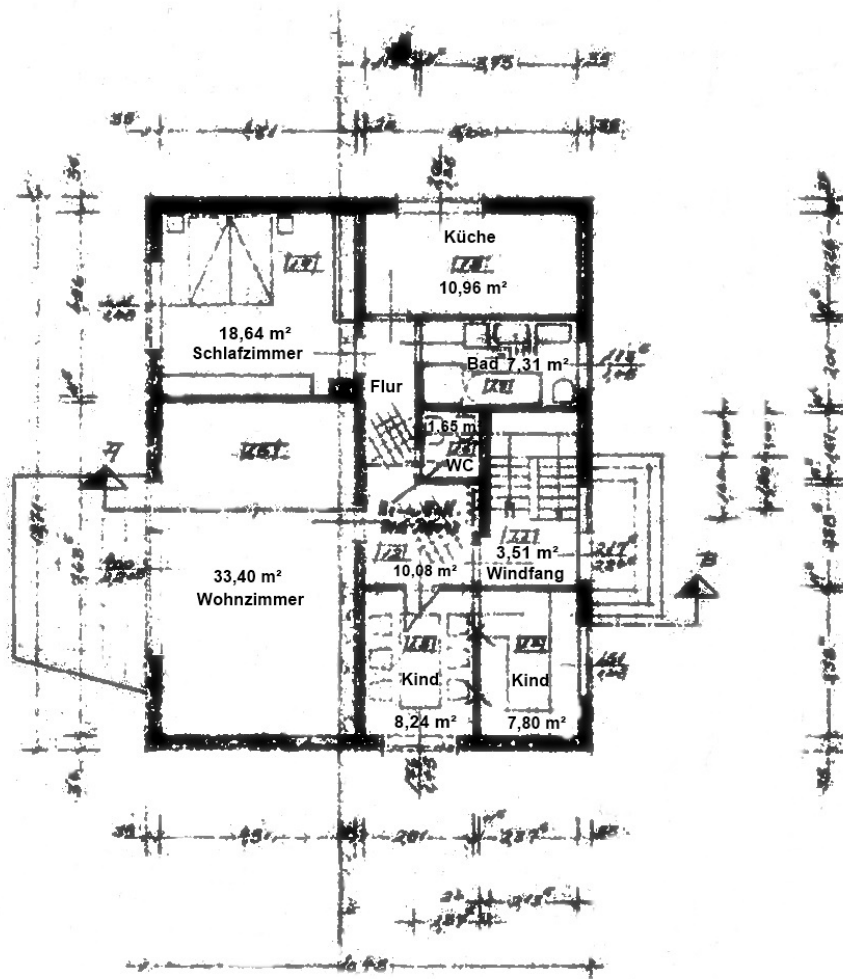


## Grundriss Kellergeschoss

- unmaßstäblich -

# ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24848 Kropp, Blumenring 3

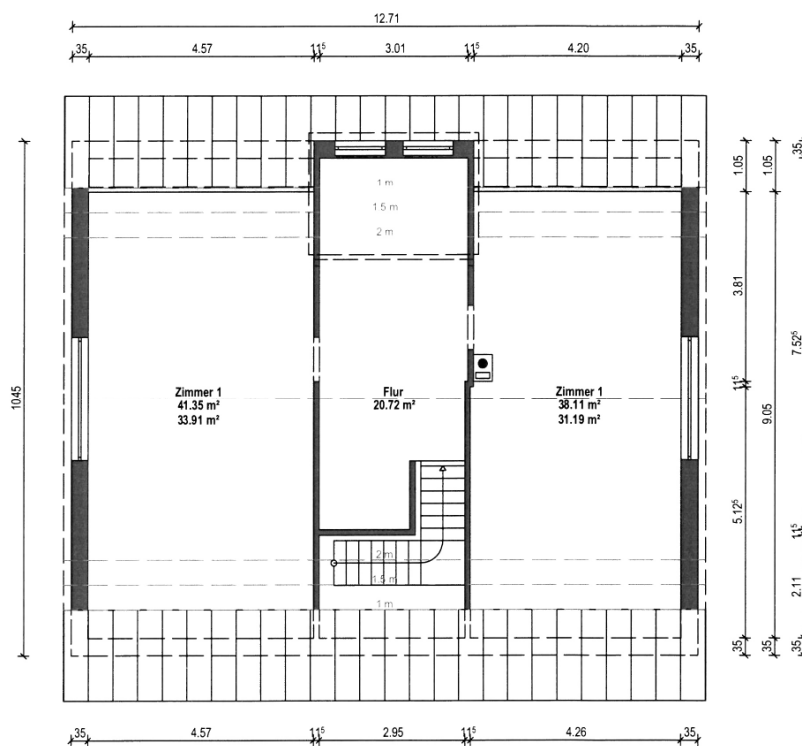


## Grundriss Erdgeschoss

- unmaßstäblich -

# ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24848 Kropp, Blumenring 3



## Grundriss-Skizze Dachgeschoss

- unmaßstäblich -