

D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :

(für eine Wertermittlung angepasst)

1.) Wohnhaus :

Baujahr : 2001

Gebäude außen :

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein auf Betonfundamenten und einer Betonsohle erstelltes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem zu Wohnzwecken ausgebauten Krüppelwalmdach. Über dem Erdgeschoss befindet sich eine Holzbalkendecke. Die laut Baubeschreibung der Bauvorlage aus 17,5 cm starken Porenbetonsteinen, 8 cm Wärmedämmung und 4 cm Luftschicht erstellten Außenwände sind außen mit einem roten rustikalen 11,5 cm starken Verblendstein versehen. Die Innenwände sind 11,5 cm bzw. 17,5 cm stark aus Porenbetonsteinen errichtet und beidseitig verputzt.

Die hölzerne Krüppelwalmdachkonstruktion mit Friesengiebel ist mit grünen Betondachsteinen eingedeckt und die Dachüberstände sind mit weiß gestrichenem Profilholz unterschalt und mit Einbauleuchten versehen. Der Schornsteinkopf ist mit Schieferschindeln bekleidet und die Dachrinnen und Fallrohre des Gebäudes bestehen aus Kupfer.

Das Gebäude verfügt über isolierverglaste sprossengeteilte weiße Kunststoffrahmenfenster (außen mit grünen Blendrahmen). Die Sohlbänke sind als Rollschicht gefertigt.

Die nordseitige, in einem Friesengiebel verbaute Eingangstür besteht aus einem entsprechend der Fenster gestalteten Kunststoffkassettentürelement mit Isolierglaslichtausschnitt und aufgesetzten Sprossen. Der Eingangstür vorgelagert befindet sich ein halbrundes, mit roten Betonbruchsteinen befestigtes Eingangspodest mit einer Granitsteineinfassung.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung, welche im Hauswirtschaftsraum untergebracht ist.

Gebäude innen :

Erdgeschoss : Diele, Küche, Wohnen, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC

Dachgeschoss : Flur, Gäste, Eltern, Bad, Kind, Büro

Erdgeschoss :

Wenn nachfolgend nichts anderes beschrieben wird, erfolgt die Beheizung der Räume über Konvektorheizkörper mit Thermostatventilen und die Deckenflächen sind raufasertapeziert und weiß gestrichen. Die Innentüren bestehen aus Kiefernholzkassettentüren und die Fensterbänke aus Kunststein.

Die **Diele** ist mit braunen Fliesen ausgelegt und die Wände sind mit weiß sowie hellblau gestrichenen Raufasertapeten versehen. Von hier aus gelangt man über eine viertelgewendelte offene Holzterasse ins Dachgeschoss.

Die **Küche** ist mit braunen Fliesen ausgelegt und die Wände sind mit grün und gelb gestrichener Raufasertapete versehen. Die Einbauküche mit cremefarbenen Kassettenfronten sowie einer Furnierholzarbeitsplatte beinhaltet Ober- und Unterschränke, ein Cerankochfeld, eine Dunstabzugshaube sowie ein Keramikdoppelspülbecken mit Abtropffläche. Ein Geschirrspüler sowie ein Hochbackofen sind ebenfalls vorhanden, befinden sich jedoch gemäß örtlichen Angaben im Eigentum der Antragsgegnerin.

Das **Wohnzimmer** ist mit Laminat ausgelegt und die Wände sind mit einer rot sowie terracottafarben gestrichenen Raufasertapete versehen. Ein zweiflügeliges Terrassentürelement führt zur Terrasse.

Der **Hauswirtschaftsraum** ist mit beige-grauen Fliesen ausgelegt und die Wände sind mit orange und weiß gestrichener Raufasertapete versehen. Die Heizungsanlage, ein Waschbecken sowie ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss sind im Hauswirtschaftsraum untergebracht.

Das **Gäste-WC** ist mit weiß-grauen Bodenfliesen ausgelegt und die Wände sind halbhoch mit weiß-grauen Fliesen und oberhalb mit einer beige-grünen Mustertapete versehen. Die weiße sanitäre Ausstattung beinhaltet ein Hänge-WC mit Einbauspülkasten sowie ein Handwaschbecken.

Dachgeschoss :

Wenn nachfolgend nichts anderes beschrieben wird, erfolgt die Beheizung der Räume über Konvektorheizkörper mit Thermostatventilen bzw. eine Fußbodenerwärmung im Badezimmer und die Deckenflächen sind raufasertapeziert und weiß gestrichen. Die Innentüren bestehen aus Kiefernholzkassettenüren und die Fensterbänke aus Kunststein.

Der **Flur** ist mit Parkett ausgelegt und die Wände sind mit weiß und grün gestrichener Raufasertapete versehen. In der Decke ist eine Bodenluke mit Ausschubleiter zum vollflächig gedielten Spitzboden verbaut.

Das **Gästezimmer** ist mit grünem Teppich ausgelegt und die Wände sind mit einer rot und terracottafarben gestrichenen Raufasertapete versehen.

Das **Elternzimmer** ist mit blauem Teppich ausgelegt und die Wandflächen sind raufasertapeziert und hellblau oder weiß gestrichen.

Das **Badezimmer** ist mit gelben Fliesen ausgelegt und die Wände sind raumhoch mit weißen Fliesen einschließlich umlaufender Bordüre versehen. Die weiße Sanitärausstattung beinhaltet ein Hänge-WC mit Einbauspülkasten, zwei Waschschalen, eine Duschtasse mit Plexiglasabtrennung sowie eine entsprechend der Wände umflieste Badewanne.

Das **Kinderzimmer** ist mit einem blauen Teppich ausgelegt und die Wände sind mit blau gestrichener Raufasertapete versehen.

Das **Büro** ist mit einem Designvinyl in Holzoptik ausgelegt und die Wandflächen sind weiß raufasertapeziert.

Allgemeine Baumängel und Bauschäden :

- Die hölzernen Außenbauteile weisen teilweise einen mangelhaften Schutzanstrich auf.
- Teilweise sind Eigenleistungsmerkmale erkennbar.
- Es sind allgemeine Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen einzuplanen.
- Der Schornstein wurde nach örtlichen Aussagen stillgelegt.

2.) Garage :

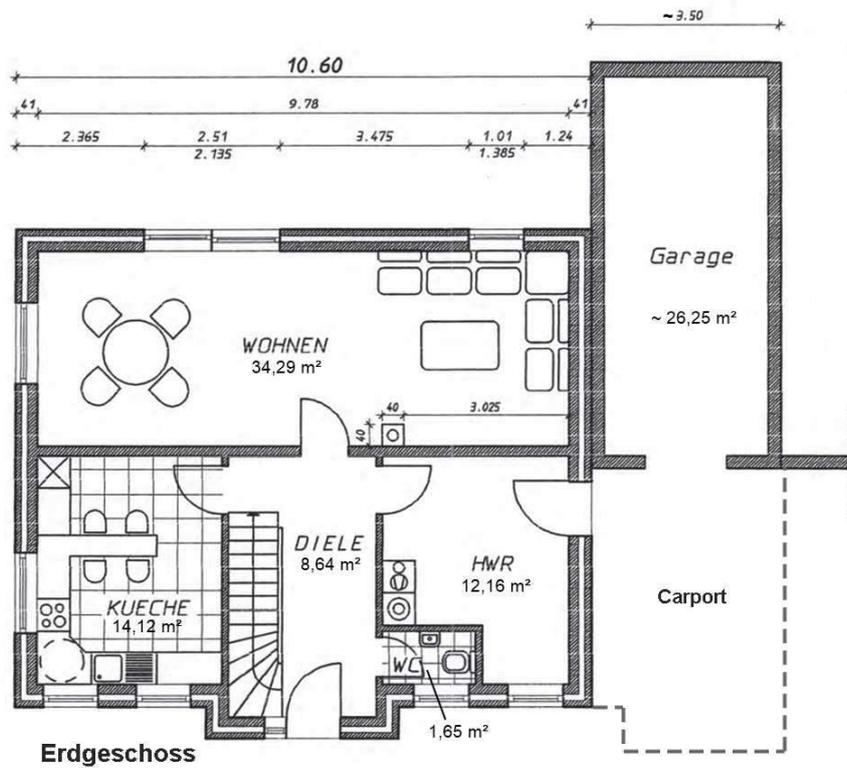
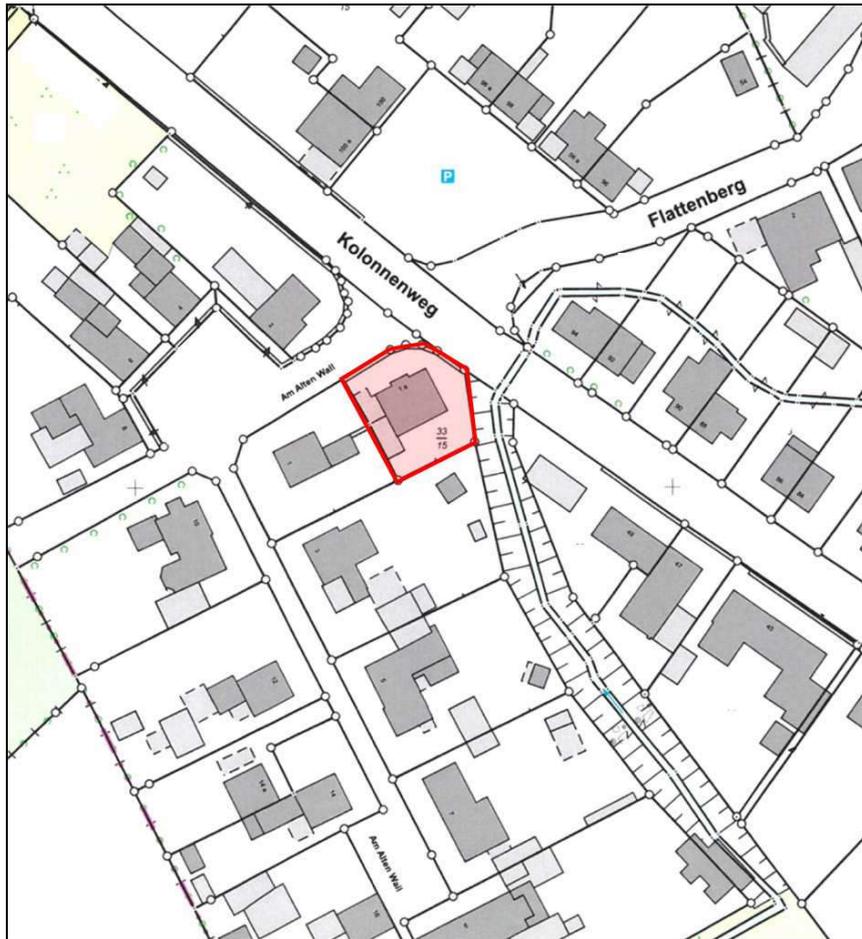
Baujahr: 1972

Die Garage ist in massiver Bauweise mit einer Flachdachkonstruktion auf einer Betonsohle errichtet. Sie wurde im Zuge des Wohnhausbaus neu mit einer roten Verblendsteinfassade versehen und zur Belichtung ist ein Holzrahmenfenster mit einfachverglasten Lichtausschnitten und Sprossenteilung verbaut. Zu begehen ist die Garage durch eine weiß lackierte Holzkassettentür mit zweifachverglastem Lichtausschnitt und zu befahren über ein Stahlblechschwingtor. Die Wand- und Deckenflächen des Garagenraumes sind geputzt und weiß gestrichen.

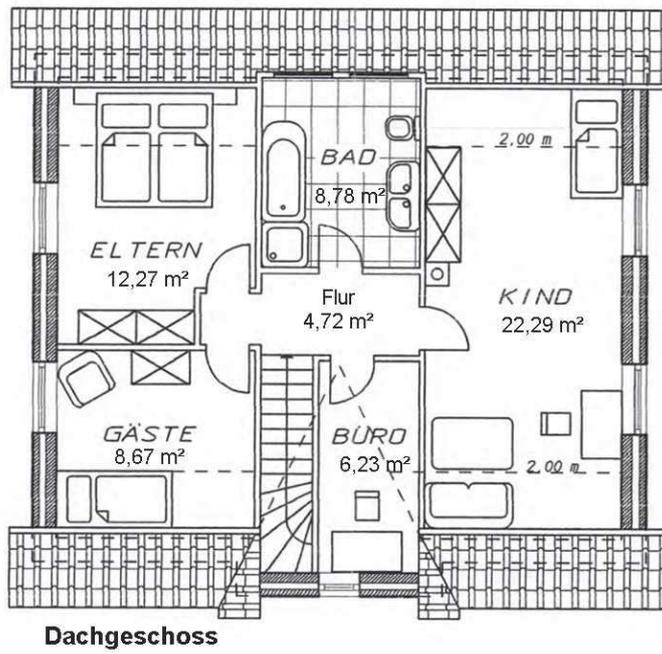
3.) Carport:

Baujahr: nicht bekannt

Der Garage vorgelagert befindet sich ein geschlossenes Carport in Holzrahmenbauweise mit Umfassungswänden aus einer Kriech- und Deckerschälung und einem Flachdach mit Trapez- und Lichtplatteneindeckung. Der Boden ist mit Betonpflaster befestigt und die Zufahrt erfolgt über ein weißes elektrisch betriebenes Sektionaltor, wobei der Elektroantrieb nach örtlichen Aussagen defekt ist. Ferner ist eine Holzklampentür verbaut.

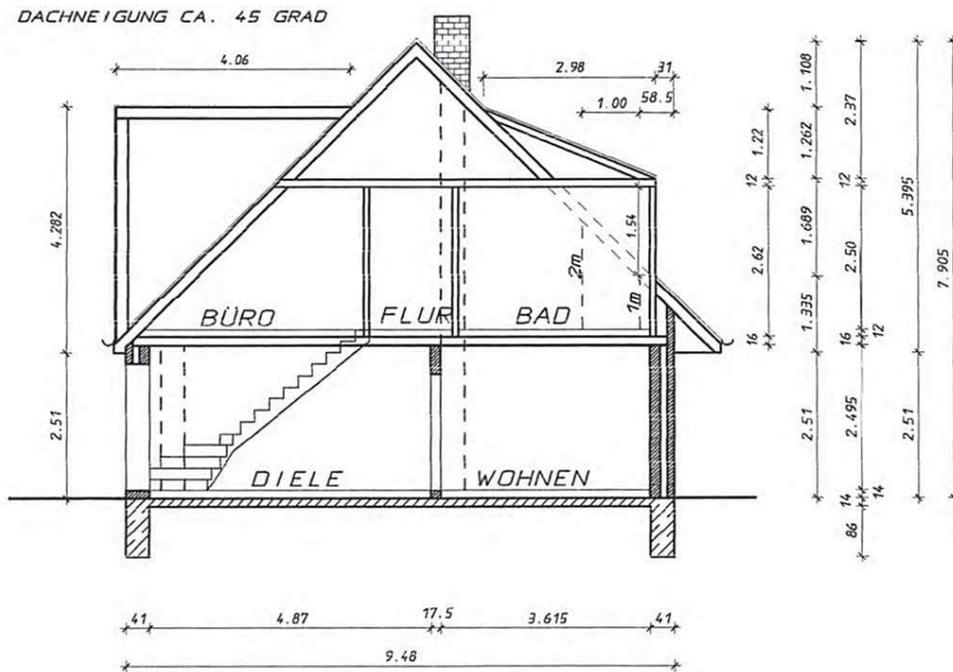


Grundriss Erdgeschoss - unmaßstäblich



Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss - unmaßstäblich



Schnitt - unmaßstäblich