

**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 ca. im Jahr 1962 errichtet.

Modernisierung: Laut örtlichen Angaben fanden in den letzten 10 Jahren keine umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen statt. Es wurden mit Ausnahme der Erneuerung der Dacheindeckung und teilweise der Verglasung der Fenster im Jahr 2011 lediglich Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

**Konstruktive Beschreibung:**

Bauweise: Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig und aufgrund der asymmetrischen Dachkonstruktion auf der östlichen Gebäudeseite zweigeschossig erstellt.

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

Gründung: Das Objekt ist konventionell auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte gegründet.

Unterkellerung: Das Objekt ist teilunterkellert.

Außenwände: Die Außenwände sind zweischalig mit einer gelb-braunen Verblendfassade erstellt.

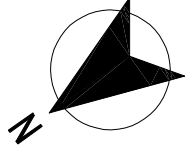
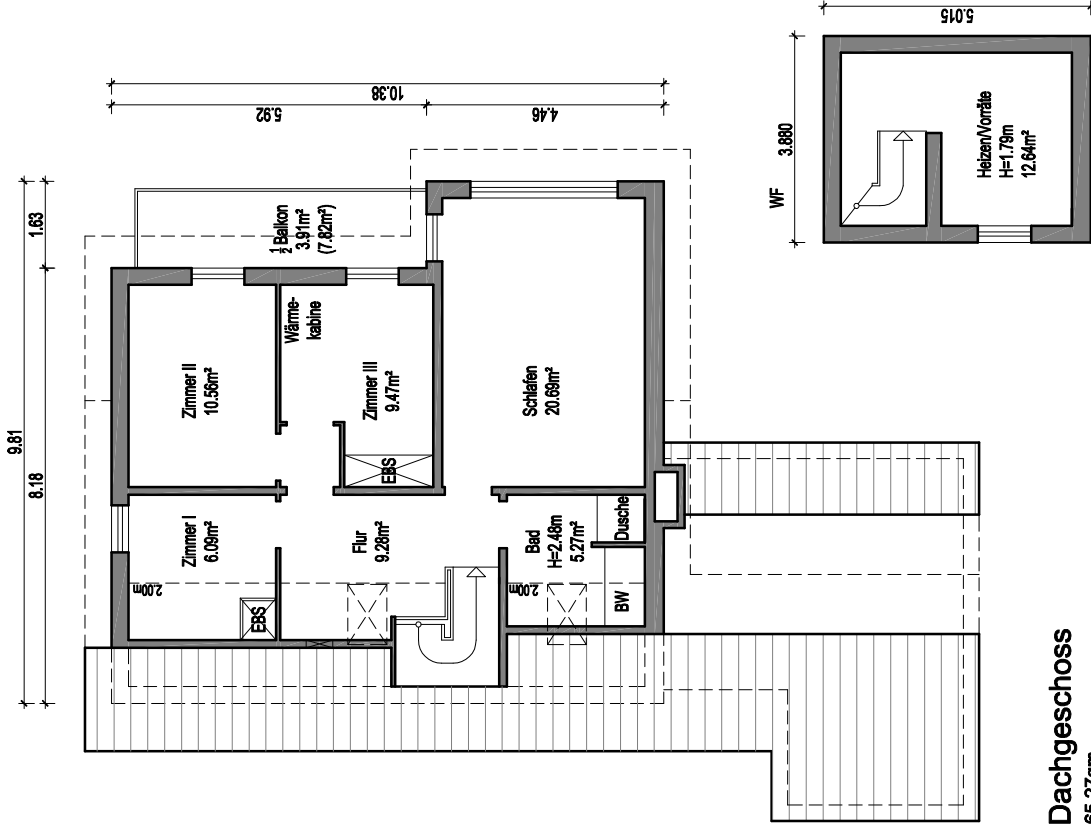
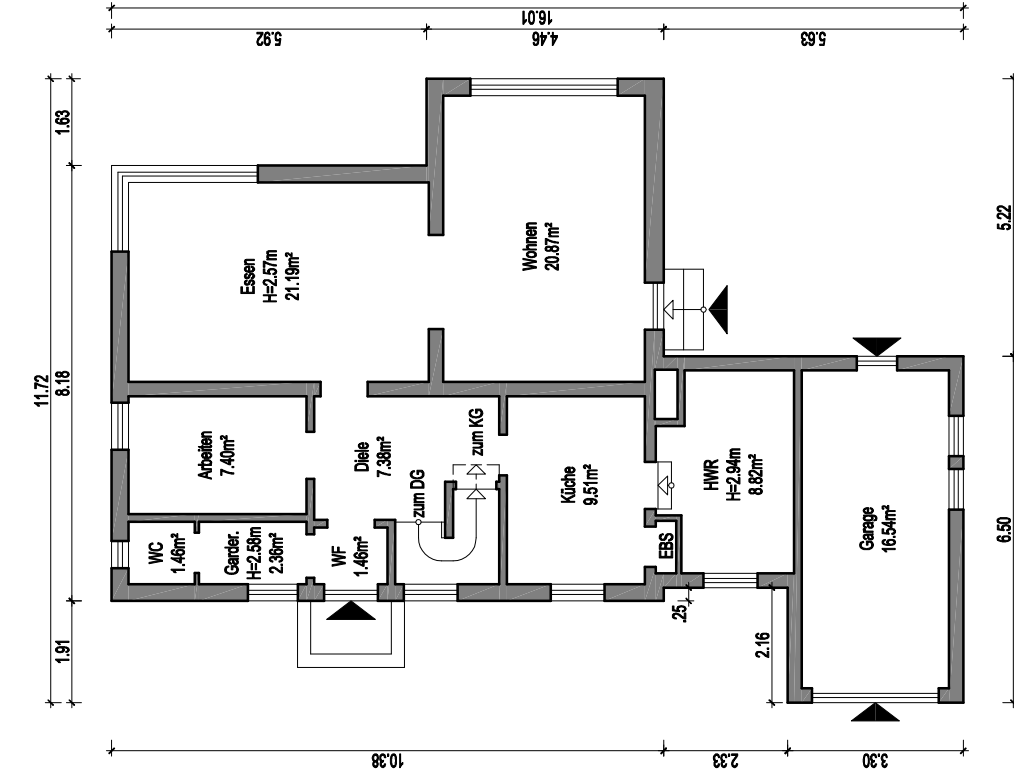
Dachform/Deckung: Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Satteldachkonstruktion, die mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen eingedeckt ist.

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

- Decken: Über dem Teilkeller- und Erdgeschoss sind Stahlbetondecken verbaut.
- Außentüren: Die ältere Haupteingangstür besteht aus einem dunklen Holzrahmenelement mit einem Lichtausschnitt aus Ornamentglas und die Nebeneingangstür zum Wohnzimmer besteht aus einem Holzrahmenelement mit Isolierverglasungsausschnitt.
- Fenster: Das Gebäude verfügt über dunkle Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung oder teilweise Tiffany-Verglasung und im Dachgeschoss sind zum Teil isolierverglaste Veluxfenster aus Kunststoff verbaut. Der Kellerraum wird über ein Metallgitterfenster belichtet und Sohlbänke sind als Flachsicht ausgeführt.
- Heizungsanlage: Das Gebäude wird über eine gasbefeuerte Zentralheizungsanlage erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage mit Unterstützung einer Paradigma-Solaranlage.
- Nebengebäude: **Garage** mit massiven und dem Hauptgebäude angepassten Umfassungswänden, einem mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen gedeckten Satteldach und zwei Vollholztüren (westlich mit Glasausschnitt)  
**Carport** aus einem Holzständerwerk mit seitlichen Wänden aus Holzelementen und einem mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen gedeckten Satteldach

#### **C4. Außenanlagen :**

- Zuwegung / Zufahrt: Die Zufahrt zum Carport sowie die Eingangszuwegung sind mit grauen Verbundpflastersteinen befestigt.
- Einfriedung: Straßenseitig erfolgt die Einfriedung durch eine dem Geländeniveau angepassten Natursteinmauer mit aufgesetzten, waagerechten Metallrohren und südlich wird das Grundstück primär durch eine lebende Hecke begrenzt. Entlang des Ufers an der Schlei ist eine Schilfzone und dahinter teilweise ein Ortbetonstreifen ersichtlich.
- Freiflächen: Der straßenseitige Grundstücksbereich ist als Steingarten mit einer Kiesschicht und gepflanzten Büschen, Sträuchern und einer hochgewachsenen Trauerweide ausgeführt. Der rückwärtige Garten ist überwiegend mit Rasen bewachsen und teilweise sind Zierpflanz- und Hochbeete angelegt.
- Terrasse: Es ist auf dem Grundstück eine Terrasse aus bunten Betonplatten bzw. roten Spaltklinkersteinen erstellt. Die Terrasse ist nach Nordosten ausgerichtet und wird teilweise durch einen Holzschutzzaun umsäumt.
- Beurteilung Außenanlagen: Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und sind als gut bis hochwertig einzustufen.



**Keller**  
12.64qm

**Keller, Erd- und Dachgeschoss**  
Lange Straße 49a, 24399 Arnis  
M.: 1-100

17.11.2025