

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 Gutach-
tenerstellung 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 laut örtlichen Angaben ca. im Jahr 1900 errichtet.
Modernisierung:	Es wurden sukzessive Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Unter anderem wurden die Fenster im Jahr 2008, die Haustür 2019 und die Heizungsanlage im Jahr 2022 erneuert. Das Badezimmer wurde laut örtlichen Angaben im Jahr 2018 saniert und zum Teil Bodenbelagsarbeiten durchgeführt.

Konstruktive Beschreibung:

Bauweise:	Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem westlichen Anbau erstellt.
Gebäudetyp:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus in offener Bauweise.
Gründung:	Es wird eine Felssteingründung bzw. ein Lagerholzboden unterstellt.
Unterkellerung:	Das Objekt ist nicht unterkellert.
Außenwände:	Die massiven Außenwände sind mit einer weißen Putzfasade erstellt.
Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Mansardgiebel-dachkonstruktion, die mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen eingedeckt ist.
Innenwände:	Die Innenwände sind massiv gemauert oder ggfs. im Dachgeschoss in Leichtbauweise erstellt.

Decken:	Über dem Erdgeschoss ist eine Stahlbeton- oder Holzbal-kendecke verbaut.
Außentüren:	Die Haupteingangstür (Baujahr 2019) besteht aus einem weißen Kunststoffrahmenelement mit einem isolierverglas-ten, sprossengeteilten Lichtausschnitt und die Nebenein-gangstür zur südlichen Terrassenfläche besteht aus einem weißen Kunststoffrahmenelement mit Isolierglasausschnitt.
Fenster:	Das Gebäude verfügt überwiegend über weiße Kunststoff-rahmenfenster mit Isolierverglasung und im Spitzboden sind hölzerne Dachflächen- bzw. isolierverglaste Velux-fenster aus Kunststoff verbaut. Die Sohlbänke sind als Flachsicht aus Spaltklinkerplatten ausgeführt.
Heizungsanlage:	Das Gebäude wird über eine gasbefeuerte Zentralhei-zungsanlage (Baujahr 2022) erwärmt und die Warmwas-serbereitung erfolgt über die Heizungsanlage. Nach örtli-chen Aussagen besteht für die Heizungsanlage ein Wärme-Contracting bei der EWE-Aktiengesellschaft über eine Lauf-zeit von 10 Jahren.

2.) Hinterhaus :

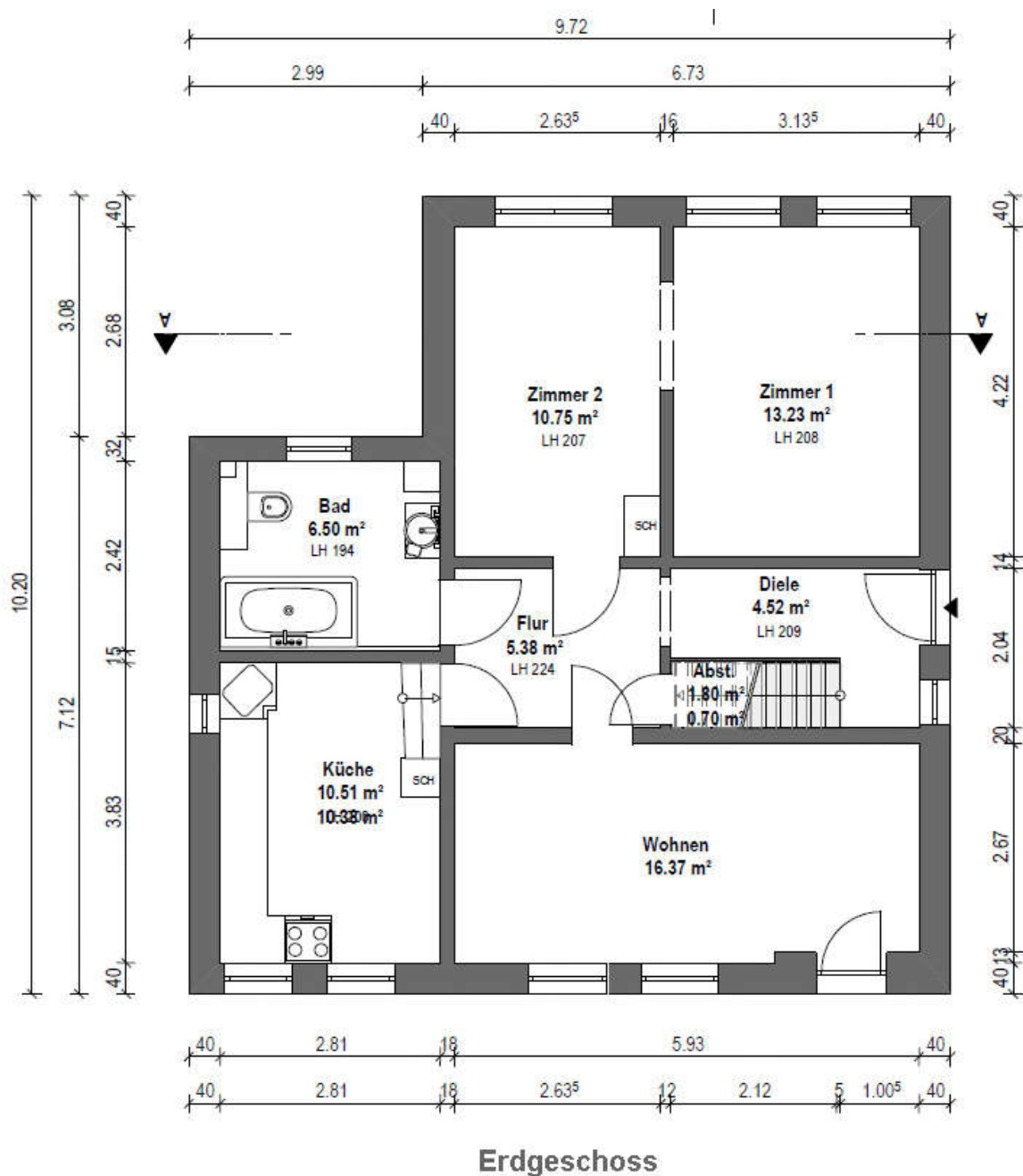
Baujahr:	Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt.
Modernisierung:	Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen fanden bisher nicht statt. Es wurden lediglich Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Konstruktive Beschreibung:

Bauweise:	Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss erstellt.
Gebäudetyp:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude in offener Bauweise.
Gründung:	Es wird eine Felssteingründung bzw. ein Lagerholzboden unterstellt.
Unterkellerung:	Das Objekt ist nicht unterkellert.
Außenwände:	Die massiven Außenwände sind mit einer weiß gestrichenen Verblendfassade erstellt.
Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Pultdachkonstruktion und es wird eine Dacheindeckung aus Bitumenbahnen unterstellt.
Innenwände:	Die Innenwände sind im Erdgeschoss massiv gemauert oder in Leichtbauweise erstellt. Im Dachgeschoss sind keine Innenwände vorhanden.
Decken:	Über dem Erdgeschoss ist eine Holzbalkendecke vorhanden.
Außentüren:	Die ältere Haupteingangstür besteht aus einem weiß lackierten, zweiflügeligen Holzkassettenelement mit einem Lichtausschnitt aus buntem Ornamentglas.
Fenster:	Das Gebäude verfügt im Erdgeschoss über weiß lackierte Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung oder einfach verglaste Stahlfenster. Im Dachgeschoss erfolgt die Belichtung über einfach verglaste Holzfenster mit Sprossenteilung, Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Stahlfenster.
Heizungsanlage:	Das Gebäude verfügt über keine Heizungsanlage.
Nebengebäude:	Garage mit Wintergartenvorbau mit zum Teil massiven Umfassungs- oder Holzwänden, einem mit Bitumenbahnen gedeckten Flachdach, Holz- oder Kunststoffrahmenfenstern und Eingangstür aus Stahlblech

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24837 Schleswig, Karpfenteich 3



Grundriss Wohnhaus

- unmaßstäblich -

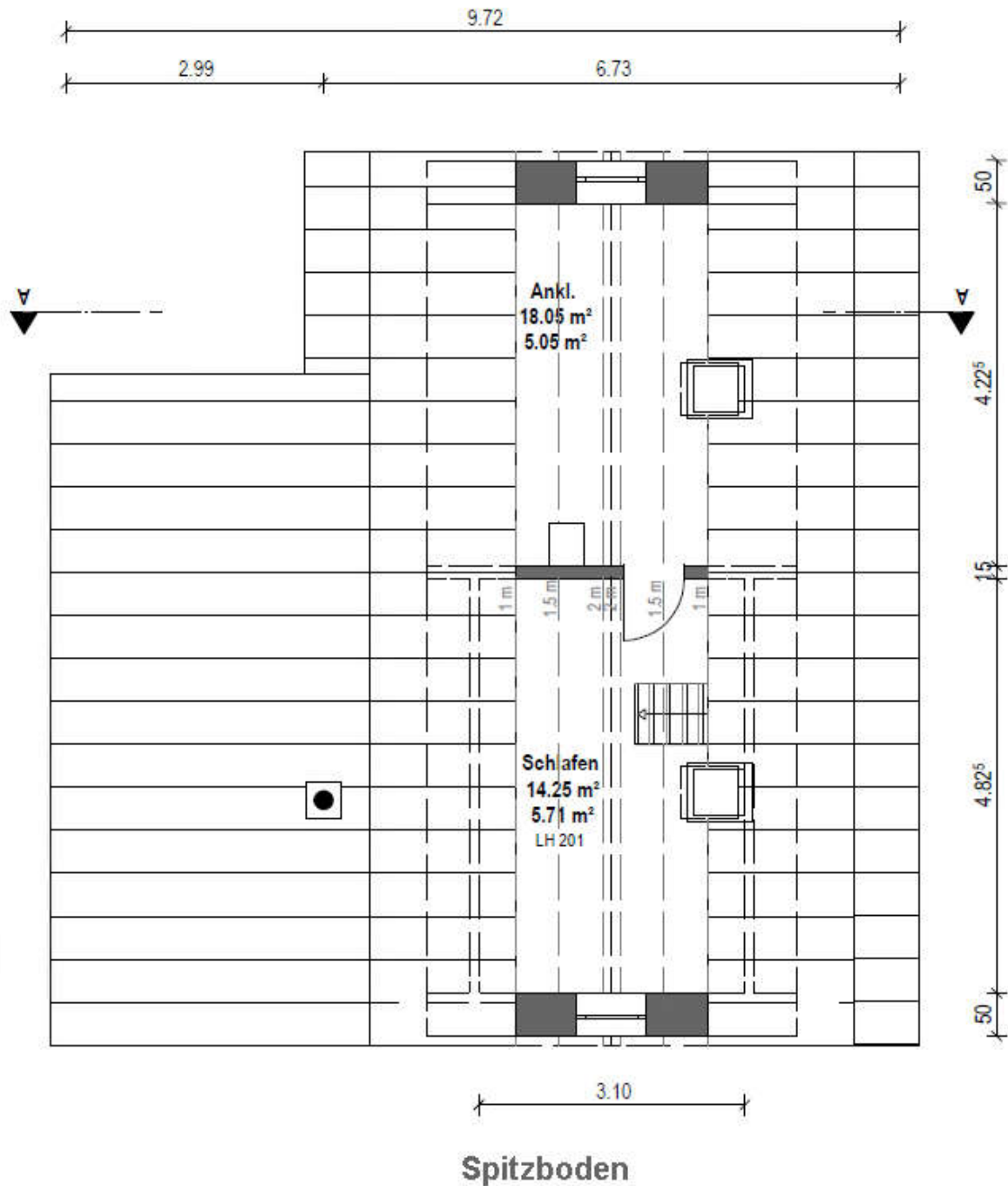
Objekt : 24837 Schleswig, Karpfenteich 3



- unmaßstäblich -

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

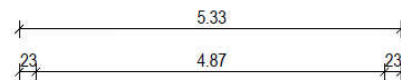
Objekt : 24837 Schleswig, Karpfenteich 3



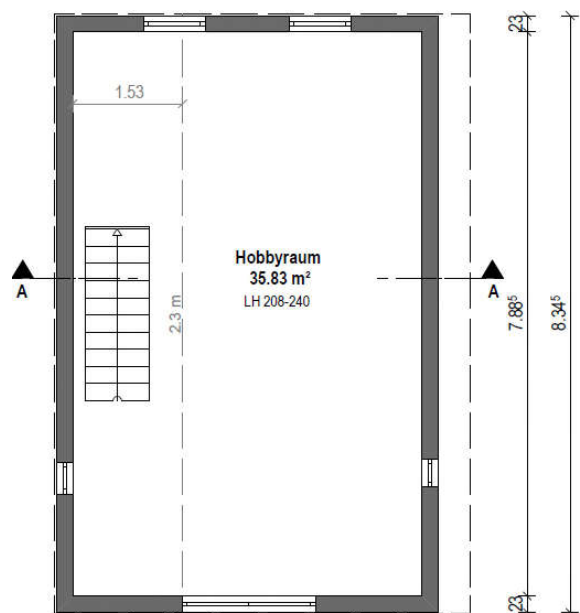
Grundriss Wohnhaus

- unmaßstäblich -

Objekt : 24837 Schleswig, Karpfenteich 3



Erdgeschoss

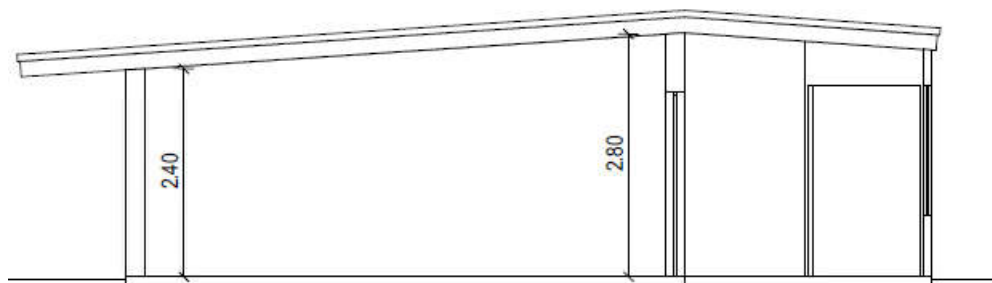
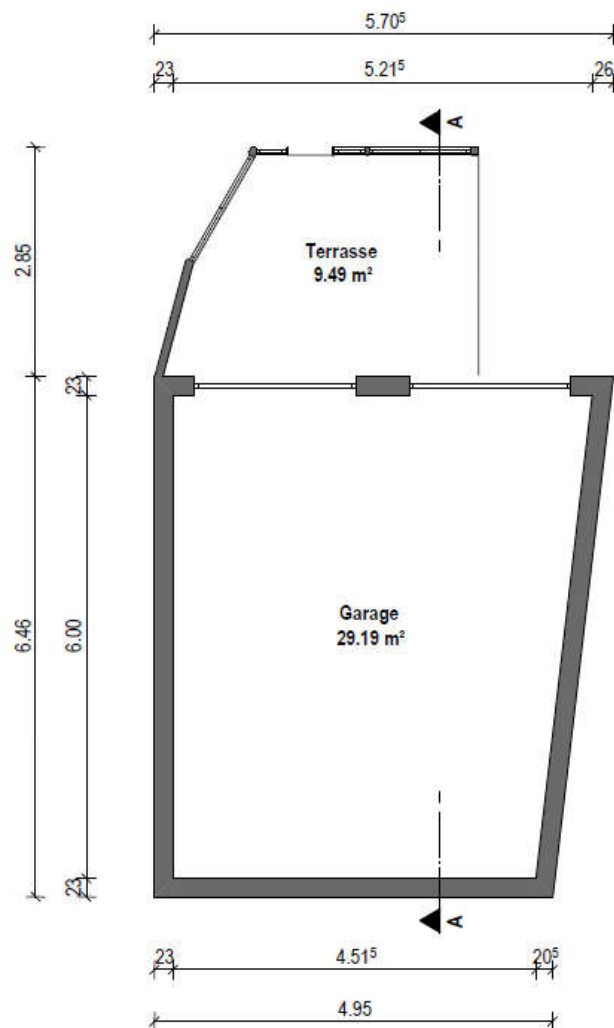


Obergeschoss

- unmaßstäblich -

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24837 Schleswig, Karpfenteich 3



Grundriss/ Schnitt Garage

- unmaßstäblich -