

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 im Jahr 2016 errichtet.

Modernisierung: Unter Berücksichtigung des jungen Gebäudealters wurden bisher keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Konstruktive Beschreibung:

Bauweise: Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise als Fertighaus errichtet. Es ist zweigeschossig mit einem nicht ausbaufähigen Dachgeschoss erstellt.

Gebäudetyp: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Stadtvilla in offener Bauweise.

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

Unterkellerung: Das Objekt ist nicht unterkellert.

Außenwände: Die Außenwände bestehen laut der vorliegenden Baubeschreibung aus 1,0 cm Strukturputz auf Armierungsschicht, 10,0 cm Dämmplatten auf Klebemörtel, 17,5 cm Porenbeton und 1,5 cm Gipsinnenputz.

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

Innenwände: Laut der vorliegenden Baubeschreibung bestehen die massiven Innenwände aus 11,5 cm bzw. 17.5 cm starkem Porenbeton.

Decken: Über dem Erd- und Obergeschoss sind Stahlbetondecken verbaut.

Außentüren:	Die Haupteingangstür besteht aus einem anthrazitfarbenen Kunststoffrahmenelement mit vier quadratischen Lichtausschnitten und die Nebeneingangstür zum Hauswirtschaftsraum besteht aus einem anthrazitfarbenen Kunststoffrahmenelement mit Isolierglasausschnitt.
Fenster:	Das Gebäude verfügt über anthrazitfarbene, größtenteils bodentiefe Kunststoffrahmenfenster mit 3-fach-Verglasung und Flachsichtsohlbänken.
Heizungsanlage:	Das Gebäude wird über das Fernwärmenetz (kalte Nahwärme) der Stadt Flensburg erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage. Ferner ist eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorhanden.

Innenausstattung:

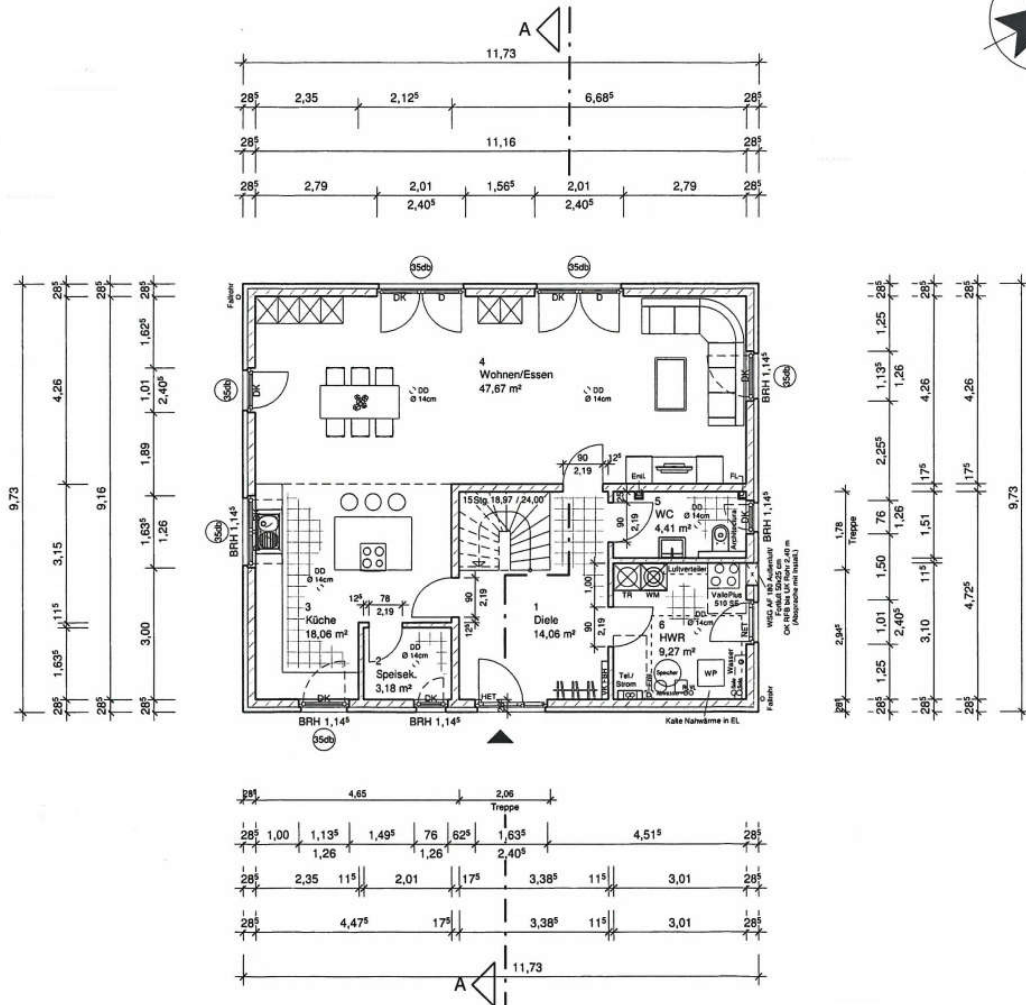
Erdgeschoss:	Raumaufteilung: Diele, Speisekammer, Küche, Wohnen/Essen, WC-Raum, HWR
Innentüren:	Es sind glatte, weiß lackierte Furnierholztüren in passenden Zargen verbaut.
Beheizung:	Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss werden über eine Fußbodenheizung erwärmt.
Treppe:	Eine halbgewendelte, offene Holzterasse mit Holzgeländer und -handlauf führt in das Dachgeschoss.
Bodenbeläge:	Im Wohn- und Essbereich sind grau-marmorierte und ansonsten anthrazitfarbene, großformatige Bodenfliesen verlegt.
Wandbekleidungen:	Die Wände im Gäste-WC sind im Bereich der sanitären Anlagen mit einem anthrazitfarbenen, wasserfesten Strukturputz ausgeführt. Ansonsten sind die Wandflächen verputzt und weiß oder farbig gestrichen.

Deckenunterkleidung:	Die Deckenflächen sind verputzt und weiß gestrichen.
Sanitäreinrichtung:	Zur weißen sanitären Ausstattung des Gäste-WCs gehören ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und ein Waschtisch mit Unterschrank.
Kücheneinrichtung:	Die moderne Einbauküche mit Kochinsel im Zentrum und grauen Hochglanzfronten und einer folierten Arbeitsplatte in Betonoptik verfügt über Unter- und Oberschränke, ein Induktionskochfeld mit integriertem Bora-Kochfeldabzug, einen Backofen, eine Granitspüle mit Abtropffläche und einen Geschirrspüler. Zum Teil waren zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung einige Elektrogeräte ausgebaut.

Obergeschoss:	Raumaufteilung: Flur, Schlafen, Kind 3, Kind 2, Kind 1, Bad, Arbeiten
Innentüren:	Es sind wie im Erdgeschoss glatte, weiße Furnierholztüren in passenden Zargen verbaut.
Beheizung:	Die Räumlichkeiten werden über eine Fußbodenheizung erwärmt.
Treppe:	Eine Bodeneinschubtreppe führt in den Dachraum.
Bodenbeläge:	Das Badezimmer ist mit anthrazitfarbenen, rechteckigen Bodenfliesen und im Duschbereich passende Mosaikfliesen verlegt. Ansonsten befinden sich im Flur und in den Wohnräumen grau-marmorierte Bodenfliesen.
Wandbekleidungen:	Die Wandflächen im Badezimmer sind umlaufend raumhoch mit weißen, rechteckigen Wandfliesen belegt und im Duschbereich mit einem senkrechten Streifen aus graubunten Mosaikfliesen abgesetzt. Ansonsten sind die Wände in den Räumlichkeiten primär verputzt und geweißt.
Deckenunterkleidung:	Die Deckenflächen sind verputzt und weiß gestrichen.
Sanitäreinrichtung:	Zur weißen Sanitärausstattung des Badezimmers, gehören ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, ein Waschtisch mit zwei Handwaschbecken und Unterschrank, eine ebenerdige Dusche mit Bodenablauf und Echtglasabtrennung und eine entsprechend der Wände umflieste Badewanne.
Kücheneinrichtung:	keine vorhanden

Besondere Bauteile:	Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Energetischer Zustand:	Der energetische Zustand der Gebäudehülle ist dem vergleichsweise jungen Gebäudealter entsprechend als gut einzustufen.
Baumängel/Schäden:	Die Außenanlagen sind zu überarbeiten. Die Befestigungen der Zufahrt und Eingangszuwegung, der Gebäudeumwegungen und der Terrassenfläche sind stark mit Unkraut durchzogen. Es sind großflächige Grünbeläge an der Fassade ersichtlich. Die Treppenanlage vom Erd- in das Obergeschoss weist zum Teil Farbabplatzungen und Beschädigungen auf. Es sind Setzrisse an den Innenwänden erkennbar. Die fehlenden Küchengeräte sind zu ersetzen (Kühlschrank etc.). Zum Teil fehlen bei den bodentiefen Fensterelementen im Obergeschoss die Absturzsicherungen. Die Steckdosen sind teilweise beschädigt bzw. unsachgemäß ausgeführt. Die Innentüren weisen teilweise Kratzer bzw. Gebrauchsspuren auf. Es sind Renovierungsarbeiten einzuplanen.
Fazit:	Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem guten bis durchschnittlichen Unterhaltungszustand und weist eine überwiegend zeitgemäße Ausstattung auf.
Nebengebäude:	Metallgerätehaus mit anthrazitfarbenen, verzinkten Umfassungswänden und einem flach geneigten Satteldach aus Stahlblech und einer Schiebetür

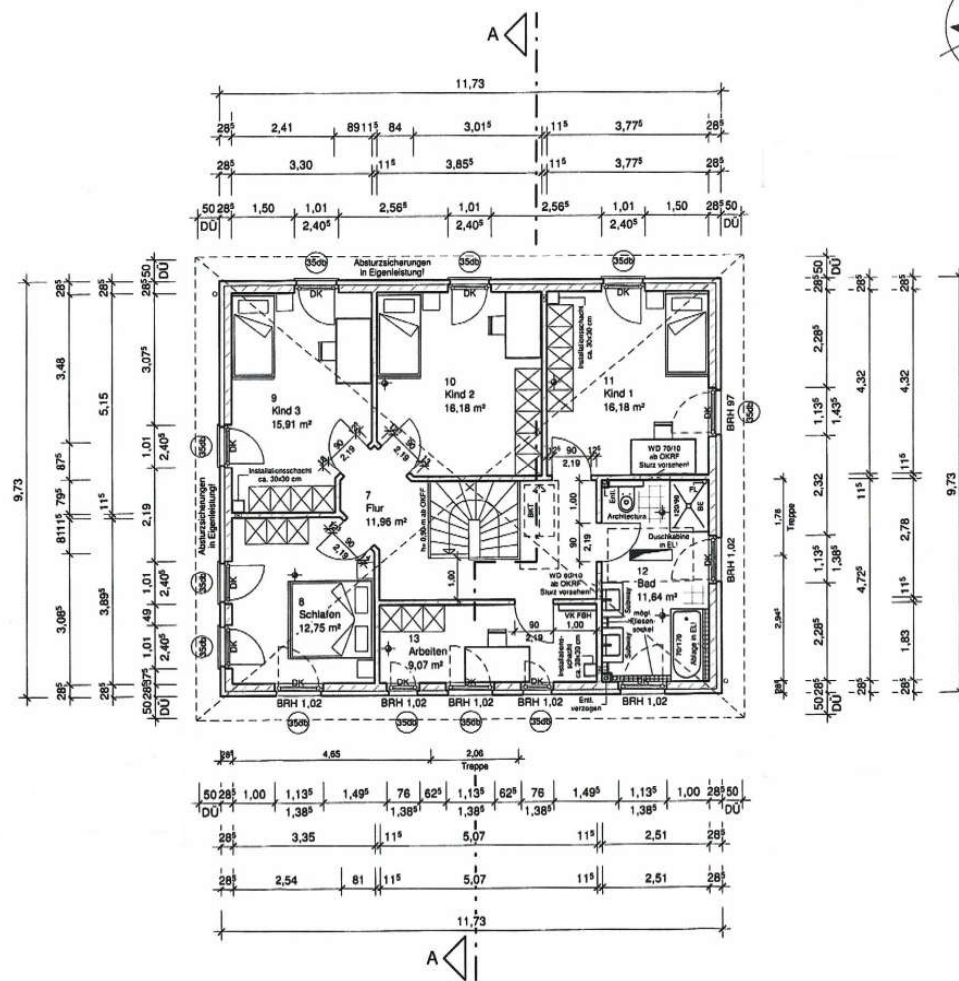
Objekt : 24837 Schleswig, Trollberg 30



Grundriss Erdgeschoss

- unmaßstäblich -

Objekt : 24837 Schleswig, Trollberg 30



Grundriss Obergeschoss

- unmaßstäblich -