

D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :

(für eine Wertermittlung angepasst)

Nachrichtlich :

Die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf einer äußeren Inaugenscheinnahme sowie den bei der Bauverwaltung des Kreises Schleswig-Flensburg beschafften Unterlagen zu dem Bauvorhaben „Neubau Wohnhaus mit einer Wohneinheit“ aus dem Jahr 2011.

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 wertbestimmende Konstruktionen und Ausstattungsmerkmale beschrieben.

1.) Wohnhaus :

Baujahr:	Das Gebäude wurde im Jahr 2011 errichtet.
Modernisierung:	Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass unter Berücksichtigung des jungen Gebäudealters bisher keine größeren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Konstruktive Beschreibung auf Basis der Baubeschreibung der Bauvorlage:

Bauweise:	Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise mit einem nach den vorliegenden Unterlagen ausbaufähigen 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 Objekt ist nicht unterkellert.
Außenwände:	Die Außenwände sind nach den vorliegenden Unterlagen zweischalig aus 17,5 cm Porenbetonsteinen, 10 cm Faserdämmstoff, Luftschicht und einem 10,0 cm starken rotbunten Verblendstein erstellt.
Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Walmdachkonstruktion mit ca. 33° Dachneigung, die mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen eingedeckt ist.

Innenwände:	Die Innenwände sind laut Grundrisszeichnungen 11,5 cm stark erstellt und es wird eine massive Bauausführung unterstellt.
Decken:	Über dem Erdgeschoss ist gemäß der vorliegenden Baubeschreibung mit einer Holzbalkendecke (Unterdecke aus Gipskartonplatten auf Sparschalung mit Dampfbremse und 180 mm Faserdämmstoff im Gefach) ausgeführt.
Außentüren:	Die Ausführung der Haupteingangstür war aufgrund der hohen Thujahecke nicht ersichtlich und die Nebeneingangstür zum Hauswirtschaftsraum besteht aus einem weißen Kunststoffrahmenelement mit einem isolierverglasten Lichtausschnitt.
Fenster:	Das Gebäude verfügt über weiße Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Sprossenteilung im oberen Drittel.
Heizungsanlage:	Entsprechend der vorliegenden Baubeschreibung wird eine Beheizung über eine gasbefeuerte Zentralheizungsanlage unterstellt.

Innenausstattung:

<u>Nachrichtlich:</u>	<i>Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird eine dem jungen Gebäudealter entsprechende gute Ausstattung unterstellt. Die nachfolgende Aufstellung der Räumlichkeiten und Sanitätsausstattung basiert auf der vorliegenden Planzeichnung.</i>
Erdgeschoss:	Raumaufteilung: Flur, Schlafen, Bad/WC, Wohnen, Küche, Kind 1, Gäste-WC, HWR, Kind 2
Beheizung:	nicht bekannt
Sanitäreinrichtung:	Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Handwaschbecken Gäste-WC mit Handwaschbecken, WC und Dusche
Kücheneinrichtung:	L-förmige Einbauküche

Besondere Bauteile:	von außen keine ersichtlich
Energetischer Zustand:	Der energetische Zustand der Gebäudehülle ist soweit bekannt dem Baujahr entsprechend gut.
Baumängel/Schäden:	Soweit ersichtlich ist ein Schutzanstrich der hölzernen Außenbauteile anzuraten. Ansonsten sind von außen keine Baumängel und Bauschäden ersichtlich.

Fazit: **Das Gebäude befindet sich äußerlich insgesamt in einem guten und gepflegten Unterhaltungszustand und im Rahmen der Wertermittlung wird eine dem Baujahr entsprechend zeitgemäße Ausstattung unterstellt.**

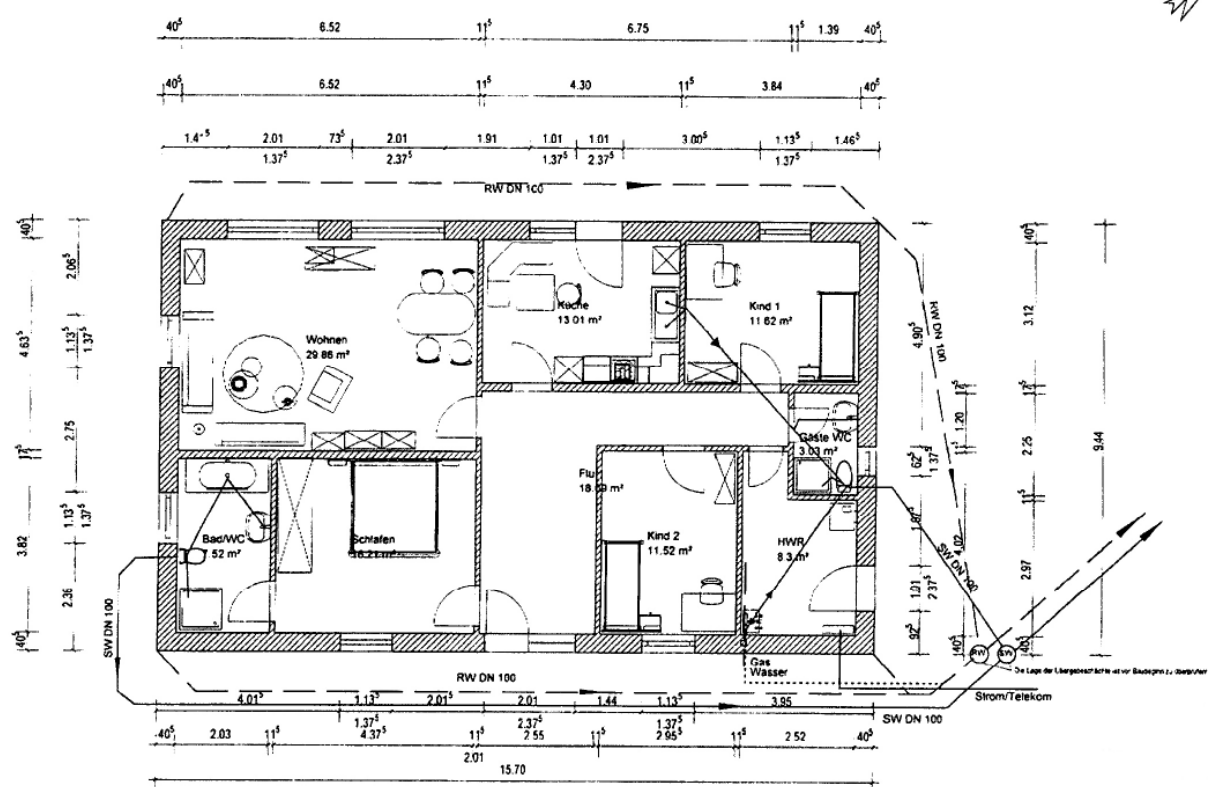
Nebengebäude:	Doppelcarport aus einem Holzständerwerk mit einem mit Trapezblech gedeckten Flachdach, allseitig offen und einem mit Betonpflaster befestigten Boden Zwei Gartenhäuser mit hölzernen Umfassungswänden, mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen gedeckten, flach geneigten Satteldächern und Eingangstüren aus Holz (ggfs. mit Lichtausschnitten)
---------------	--

C4. Außenanlagen :

Zuwegung / Zufahrt:	Die Zufahrt zum Doppelcarport sowie die Eingangszuwegung (soweit ersichtlich) verfügen über eine Befestigung aus rotbunten Betonpflastersteinen.
Einfriedung:	Die nördliche Grundstücksbegrenzung erfolgt über eine Feldsteinmauer und einer darauf gepflanzten Thujahecke. Ansonsten erfolgt die Einfriedung des Areals primär über eine hoch gewachsene Thujahecke.
Freiflächen:	Die Freiflächen sind soweit erkennbar überwiegend mit Rasen angelegt, vereinzelt sind Zierpflanzbeete und ein Baumbewuchs vorhanden.
Terrasse:	Soweit aus Luftbildern ersichtlich, ist eine nach Südwesten ausgerichtete gepflasterte Terrassenfläche vorhanden.
Beurteilung Außenanlagen:	Die Außenanlagen befinden sich soweit erkennbar in einem gepflegten Zustand.

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24887 Silberstedt, Eichenkratt 27



Grundriss Erdgeschoss

- unmaßstäblich -