

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 bauteilzerstörenden Maßnahmen durchgeführt. Bei nicht einsehbaren Bauteilen wird eine baujahrestypische Ausführung unterstellt. Im Rahmen der Objektbeschreibung werden lediglich die wertbestimmenden Konstruktionen und Ausstattungsmerkmale beschrieben.

1.) Wohn- und Geschäftshaus :

Baujahr: Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1960 errichtet.
Modernisierung: Soweit ersichtlich wurden keine nennenswerten Sanierungs-
maßnahmen durchgeführt.

Konstruktive Beschreibung:

Bauweise: Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise er-
richtet. Es ist zweigeschossig mit einem ausgebauten Dach-
geschoss erstellt.

Gebäudetyp: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein
Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit im
Erdgeschoss und zwei Wohneinheiten im Obergeschoss
und im Dachgeschoss.

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

Unterkellerung: Das Gebäude verfügt über einen Vollkeller, der jedoch am
Tag der Objektbesichtigung nicht eingesehen werden konn-
te. Es wird eine übliche Nutzung zu Lager- und Abstell-
zwecken unterstellt.

Außenwände: Die Außenwände sind laut der vorliegenden Baubeschrei-
bung der Bauvorlage aus 24 cm bzw. 30 cm Hohlblockstei-
nen mit einer weißen Putzfassade erstellt.

Dachform/Deckung: Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Satteldachkon-
struktion, die mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen ein-
gedeckt ist.

Innenwände:	Die Innenwände sind massiv gemauert oder ggfs. im Dachgeschoss in Leichtbauweise erstellt.
Decken:	Über den einzelnen Geschossen sind gemäß der Baubeschreibung der Bauvorlage Stahlbetondecken verbaut.
Außentüren:	Die straßenseitige Haupteingangstür zum Eingangsflur besteht aus hellgrau gestrichenem Stahlblech mit einer Umrandung aus einer ebenso gestrichenen Holzverkleidung. Die Nebeneingangstür zum Innenhof besteht aus einem weiß lackierten Holzkassettenelement mit Gewebegitterverglasung.
Fenster:	Das Gebäude verfügt primär über weiße Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Flachsichtsohlbänken. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verfügt seitens des Ladens über ein großes weißes Kunststoffrahmenschau fenster mit Isolierverglasung.
Heizungsanlage:	Das Gebäude wird über eine gasbefeuerte Zentralheizungsanlage erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage.

Innenausstattung:

1.) Keller:

Nachrichtlich:

Im Rahmen der Gutachtenerstellung konnten lediglich der Flur und ein Kellerraum von innen in Augenschein genommen werden. Es wird bei der Gutachtenerstellung insgesamt eine übliche Ausführung mit Betonestrichböden und verputzten sowie geweißten Wand- und Deckenflächen unterstellt.

Raumaufteilung:	Flur, Heizungsraum, zwei Abstellräume
Innentüren:	Es sind soweit ersichtlich grau gestrichene Holzklampentüren verbaut.
Beheizung:	Soweit erkennbar werden die Räume im Kellergeschoss nicht beheizt.
Treppe:	Eine offene Holzterasse mit PVC-Belag und rutschfesten Stufenkanten führt zum Treppenhaus des Erdgeschosses.
Bodenbeläge:	Es sind zum Teil rissige Betonestrichfußböden vorzufinden.

Wandbekleidungen:	Die Wandflächen sind verputzt und weiß gestrichen.
Deckenunterkleidung:	Die Deckenflächen sind verputzt und geweißt.
Sanitäreinrichtung:	keine
Kücheneinrichtung:	keine

2.) Gewerbeeinheit im Erdgeschoss:

Nachrichtlich:

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss konnte im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht von innen in Augenschein genommen werden. Die folgenden Ausführungen basieren auf den vorliegenden Angaben des erstellten Verkehrswertgutachtens aus dem Jahr 2021.

Raumaufteilung:	Flur, Treppenhaus, Laden, Werkstatt, Abstellraum
Innentüren:	Zum Treppenhaus führt eine Holzrahmentür mit einem Strukturglasausschnitt und zur Werkstatt ist eine Buchefurnierholztür verbaut. Von der Werkstatt führt eine weiß lackierte Holzkassettenür mit Gewebegitterverglasung und zum Abstellraum eine weiße Furnierholztür.
Beheizung:	Die Räumlichkeiten werden primär über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen beheizt. Der Flur ist unbeheizt.
Treppe:	Eine geschlossene Holzgeschosstreppe im Treppenhaus mit Zwischenpodest, Trittstufen mit einem PVC-Belag sowie ein Holzgeländer mit Handlauf führt in das Obergeschoss.
Bodenbeläge:	Der Flur und das Treppenhaus sind mit einem Terrazzoboden ausgeführt. Der Laden und die Werkstatt sind mit einem PVC-Belag in Holzoptik bzw. Fliesenoptik ausgelegt.
Wandbekleidungen:	Die Wandflächen des Ladens und der Werkstatt sind mit Raufaser tapeziert und geweißt. Ansonsten sind die Wände verputzt und farbig gestrichen.
Deckenunterkleidung:	Die Deckenflächen sind verputzt oder raufasertapeziert und weiß gestrichen.
Sanitäreinrichtung:	In der Werkstatt ist lediglich ein Industriespülbecken vorhanden.
Kücheneinrichtung:	keine vorhanden

3.) Wohnung im Obergeschoss:

Raumaufteilung:	Flur, Wohnzimmer, Duschbad, Küche/Schlafen, Balkon
Innentüren:	Es sind überwiegend glatte Furnierholztüren teilweise mit Lichtausschnitten aus Ornamentglas in weiß lackierten Zargen verbaut. Das Duschbad wird durch eine Holzschiebetür erschlossen.
Beheizung:	Die Räumlichkeiten werden primär über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen beheizt. Das Duschbad verfügt über einen thermostatgesteuerten Plattenheizkörper.
Treppe:	Eine geschlossene Holzgeschosstreppe im Treppenhaus mit Zwischenpodest, Trittstufen mit einem PVC-Belag sowie ein Holzgeländer mit Handlauf führt in das Dachgeschoss.
Bodenbeläge:	Es sind überwiegend Holzdielenböden und im Duschbad ein PVC-Belag in Holzoptik verlegt.
Wandbekleidungen:	Die Wandflächen des schmal zugeschnittenen Duschbades sind umlaufend ca. 1,80 m hoch mit rosafarbenen Wandfliesen belegt und ansonsten sind die Räumlichkeiten überwiegend mit Raufaser tapeziert und farbig gestrichen.
Deckenunterkleidung:	Die Deckenflächen sind überwiegend raufasertapeziert sowie geweißt und die Decke im Wohnzimmer ist mit Profilholz unterkleidet.
Sanitäreinrichtung:	Zur weißen sanitären Ausstattung des innenliegenden Duschbades gehören ein Stand-WC, ein Handwaschbecken und eine Duschwanne mit Plexiglasabtrennung.
Kücheneinrichtung:	Die ältere Einbauküche mit dunklen Echtholzfronten und einer Furnierholzarbeitsplatte beinhaltet Unter- und Oberschränke, einen E-Herd mit Cerankochfeld, einen Backofen, eine Beistell-Gefrier-/Kühlschrankskombination sowie einen separaten weißen Spülenschrank mit Nirostaspüle und Abtropffläche.
Balkon:	Der oberhalb der Brüstung allseitig durch einfache Lichtplatten geschlossene und bedachte Balkon wird über eine zweiflügelige ältere Holztür mit einfachverglasten Lichtausschnitten und weißem Farbanstrich erschlossen und ist mit Betonplatten ausgelegt.

4.) Wohnung im Dachgeschoss:

Raumaufteilung:	Flur, Wohn-/Schlafzimmer, Badezimmer, Küche, Balkon
Innentüren:	Es sind überwiegend glatte Furnierholztüren teilweise mit Lichtausschnitten aus Ornamentglas in weiß lackierten Zargen verbaut. Das Badezimmer wird durch eine Holzschiebetür erschlossen.
Beheizung:	Die Räumlichkeiten werden primär über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen beheizt. Das Badezimmer verfügt über einen thermostatgesteuerten Plattenheizkörper.
Treppe:	Eine Bodeneinschubtreppe führt vom Treppenhaus in den Spitzboden.
Bodenbeläge:	Das Badezimmer ist mit einem weiß-grauen Mosaikfliesenbelag ausgeführt und in der Küche befindet sich ein Holzdielenboden. Im Flur sowie im Wohn-/Schlafzimmer ist ein grau-blauer Teppichfußboden verlegt.
Wandbekleidungen:	Die Wandflächen des schmal zugeschnittenen Duschbades sind umlaufend ca. 1,80 m hoch mit rosafarbenen Wandfliesen belegt und die Küche verfügt über ein rosefarbenes Wandfliesenschild. Ansonsten sind die Räumlichkeiten überwiegend mit Raufaser tapeziert oder verputzt und weiß bzw. farbig gestrichen.
Deckenunterkleidung:	Die Deckenflächen sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen.
Sanitäreinrichtung:	Zur weißen Sanitärausstattung des innenliegenden Badezimmers gehören ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, ein Handwaschbecken und eine einseitig mit weißen Fliesen ausgeführte Badewanne mit Duscharmatur.
Kücheneinrichtung:	Die einfache ältere Pantryküche verfügt über einen 4-Platten-E-Herd, einen Backofen, eine Nirostaspüle mit Abtropffläche sowie eine Beistell-Kühl-/Gefrierkombination.
Balkon:	Der durch eine isolierverglaste Holzterrassentür erschlossene kleine Balkon ist mit Holzdielen befestigt und das Brüstungsgeländer besteht aus Wellplatten mit einem Rundstahlaufsatz.
Besondere Bauteile:	Balkone

C4. Außenanlagen :

- Zuwegung / Zufahrt: Bei dem Gebäude handelt es sich um eine geschlossene Bebauung, welche straßenseitig unmittelbar an den Straßenkörper grenzt und über keine eigene Zufahrt bzw. Zuwegung verfügt.
- Einfriedung: Die Einfriedungen des Areals bilden an der Ost- und Westseite die vorhandenen Gebäudegrenzen. Straßenseitig ist keine Einfriedung vorhanden.
- Freiflächen: Es ist lediglich eine Innenhoffläche vorhanden, welche am Tag der Objektbesichtigung nicht begangen werden konnte. Soweit vom Balkon des Obergeschosses ersichtlich, ist diese mit hochgewachsenen Nadelbäumen, Büschen und Efeu bewachsen. Insbesondere durch eine offene Stahltreppe wird der Zugang vom Balkon des Obergeschosses zur Innenhoffläche ermöglicht.
- Terrasse: Es befindet sich südlich lediglich eine kleine Innenhoffläche mit einer Größe von ca. 40 m² und soweit ersichtlich ist keine Terrasse vorhanden.
- Beurteilung Außenanlagen: Die Außenanlagen befinden sich soweit ersichtlich insgesamt in einem vernachlässigten Zustand und sind als ein einfach einzustufen.

C6. Außenanlagen :

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine geschlossene Bebauung, welche überwiegend dreiseitig an Nachbargebäude und straßenseitig unmittelbar an den Straßenkörper grenzt. Lediglich im südöstlichen Grundstückseckbereich ist eine kleine Innenhoffläche mit einer Größe von ca. 40 m² vorhanden. Diese war am Tag der Objektbesichtigung nicht begehbar.

D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :

(für eine Wertermittlung angepasst)

1.) Wohn- und Geschäftshaus :

Baujahr : 1937, Erweiterung: 1971

Gebäude außen :

Bei dem Objekt handelt es sich um ein konventionell aus gemauerten Wänden auf Betonfundamenten und einer Betonsohle erstelltes, nicht unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und einer Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss.

Die laut Baubeschreibung der Bauvorlage aus 24 cm Kalksandsteinen erstellten Außenwände sind verputzt und hell gestrichen bzw. im Erdgeschoss straßenseitig mit schwarzen Mosaikfliesen verkleidet. Die Belichtung des Gebäudes erfolgt primär über weiße isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster mit Flachschiebsohlbänken und im Erdgeschoss über eine Vollglasfront mit Ganzglaseingangstür.

Die Geschossdecken bestehen gemäß Baubeschreibung der Bauvorlage aus Stahlbeton und die hölzerne Satteldachkonstruktion ist mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen gedeckt. Der rückwärtige Anbau verfügt über ein Pultdach mit einer Eindeckung aus Faserwellzementplatten sowie Lichtplatten. Die Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Zinkblech.

Das Gebäude wird über eine gasbefeuerte Zentralheizung beheizt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage. Die Heizungsanlage versorgt zusätzlich das östlich angrenzende Wohn- und Geschäftshaus Lollfuß 17, welches mit diesem Gebäude durch das gemeinschaftlich genutzte (im Gebäude Lollfuß 17 gelegene) Treppenhaus eine wirtschaftliche Einheit bildet.

Gebäude innen :

Erdgeschoss : Laden, Abstellraum/WC, 2 Lagerräume

Obergeschoss : Flur, Badezimmer, Wohn-/Esszimmer, Balkon, Küche

Dachgeschoss : Flur, Balkon, Gästezimmer, Schlafzimmer

Erdgeschoss:

Wenn nachfolgend nichts anderes beschrieben wird, erfolgt die Beheizung der Räume über Rippen- oder Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und die Deckenflächen sind geputzt oder raufasertapeziert und weiß gestrichen. **Die Gewerbeeinheit befand sich am Tag der Objektbesichtigung insgesamt in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand.**

Der **Laden** ist mit einem PVC-Belag in Holzoptik sowie Holzdielen ausgelegt und die Wand- und Deckenflächen sind geputzt und cremefarben bzw. gelb gestrichen. Der rückwärtige Ladenbereich ist um 3 Stufen tiefer gelegen, mit Holzdielen ausgelegt und die Wände sind mit terracotta und weiß in Wischtechnik gestrichener Raufaser versehen.

Der **Abstellraum** ist mit hellen Fliesen mit dunklen Rauteneinstreuungen ausgelegt und die Wand- und Deckenflächen sind mit gelb gestrichener Raufaser versehen. Der hier integrierte **WC-Raum** ist entsprechend gefliest, die Wände sind mit einer hellgrünen Tapete mit Bordüre versehen und die Decke ist mit weiß gestrichener Raufaser unterkleidet. Die weiße Sanitärausstattung beinhaltet ein Stand-WC und ein in eine Arbeitsplatte eingelassenes Handwaschbecken mit Unterschrank.

Der um 2 Stufen tiefer gelegene kleine **Lagerraum** ist mit terracottafarbenen und schwarzen Fliesen ausgelegt, die Wände sind zum Teil geputzt und gelb gestrichen und zum Teil als Sichtmauerwerk ausgeführt und die Decke ist geputzt und gelb gestrichen.

Der rückwärtige große **Lagerraum** ist mit terracottafarbenen und schwarzen Fliesen ausgelegt, die Wände sind mit Sichtmauerwerk ausgeführt und die Decke ist geputzt und weiß gestrichen.

Ober-/Dachgeschosswohnung:

Wenn nachfolgend nichts anderes beschrieben wird, erfolgt die Beheizung der Räume über Rippen- sowie Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und die Deckenflächen sind raufasertapeziert oder geputzt und weiß gestrichen. Die Innentüren bestehen aus glatten weißen Holztüren in weiß lackierten Zargen und mit hölzernen Fußschwellen.

Die Wohnung befand sich am Tag der Objektbesichtigung insgesamt in einem guten Unterhaltungszustand und wies eine überwiegend zeitgemäße Ausstattung auf.

Obergeschoss:

Der vom Treppenhaus des Gebäudes Lollfuß 17 durch eine Stahlblechtür zugängige **Flur** ist mit hellgrau marmorierten Bodenfliesen ausgelegt und die Wände sind mit mintfarben gestrichener Raufasertapete versehen. Die $\frac{1}{4}$ gewendelte Treppe zum Dachgeschoss besteht aus Kiefernholz und ist mit einem Holzgeländer und -handlauf ausgeführt.

Das **Badezimmer** ist mit hellgrau marmorierten Bodenfliesen ausgelegt und die Wände sind raumhoch mit weiß-grau marmorierten Fliesen einschließlich schmaler grauer Bordüre versehen. Die weiße Sanitärausstattung beinhaltet ein bodenstehendes WC mit Wandspülkasten, ein Handwaschbecken sowie eine der Wände entsprechend umflossene Badewanne mit Duschgarnitur. Zusätzlich ist ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss vorhanden. Die Belichtung erfolgt über ein Glasbausteinfenster mit Lüftungsstein.

Das durch einen Durchbruch mit weiß lackierter Holzzarge geteilte **Wohn-/Esszimmer** ist mit Parkett ausgelegt und die Wände sind mit weiß oder cremefarben gestrichener Raufaser versehen. Im Wohnbereich ist ein Kaminofen verbaut, welcher jedoch laut Mieterangabe nicht mehr betrieben werden darf.

Der Balkon verfügt über einen teils mit Kunstrasen belegten Betonestrichboden und wird durch eine mit Lichtplatten gedeckte Metallkonstruktion überdacht. Die Seitenwände sind überwiegend geputzt, teils als sichtbare Verblendmauerwerk ausgeführt und einseitig mit einem grünen und einseitig mit einem weißen Farbanstrich versehen.

Die **Küche** ist mit hellgrau marmorierten Fliesen ausgelegt und die Wände sind ca. 1,50 m hoch mit cremefarbenen Fliesen und oberhalb mit weiß gestrichener Raufaser versehen. Die Einbauküche mit weißen Kassettenfronten beinhaltet Unter- und Oberschränke, eine grau marmorierte Furnierholzarbeitsplatte, einen E-Herd mit Cerankochfeld, eine Dunstabzugshaube sowie eine Edelstahlspüle mit Abtropffläche.

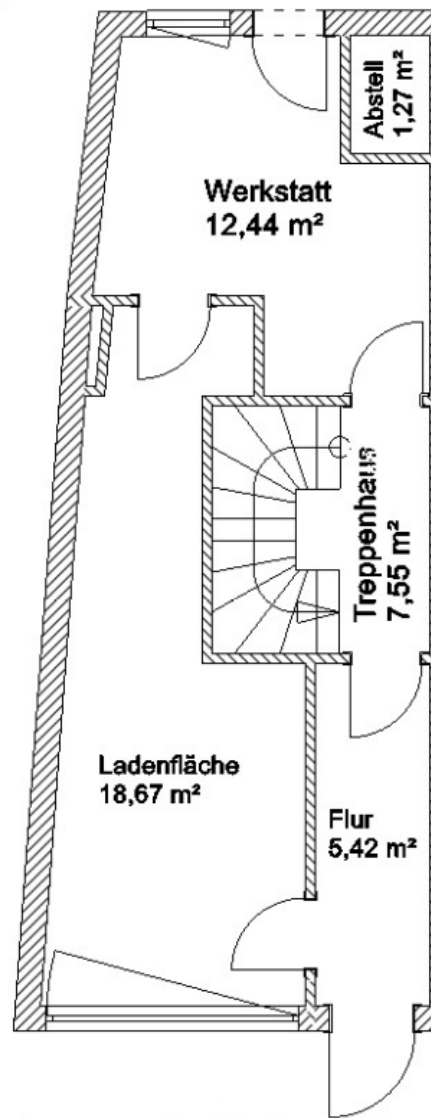
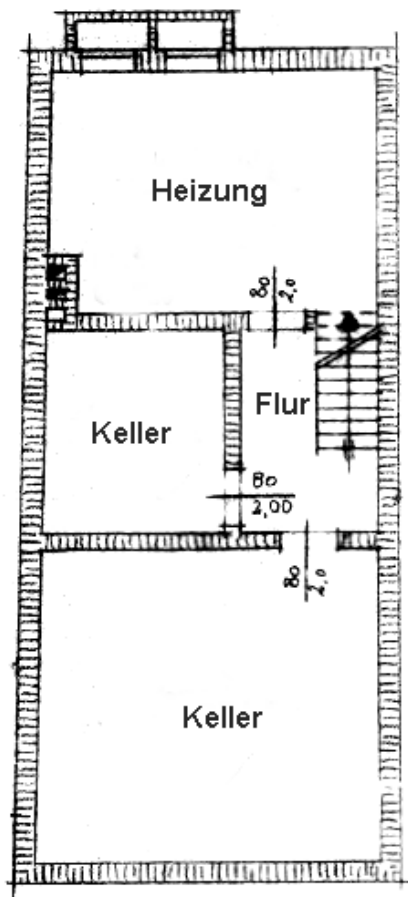
Dachgeschoss:

Der **Flur**, das **Gäste-** und das **Schlafzimmer** sind mit einem Laminat in Holzoptik ausgelegt und die Wände sind mit farbig oder weiß gestrichenen Raufasertapeten versehen.

Der vom Flur durch eine schmale weiße isolierverglaste Kunststoffrahmentür zugängige **Balkon** ist mit Terrassendielen ausgelegt und wird durch ein Metallgeländer umwehrt.

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24837 Schleswig, Lollfuß 17

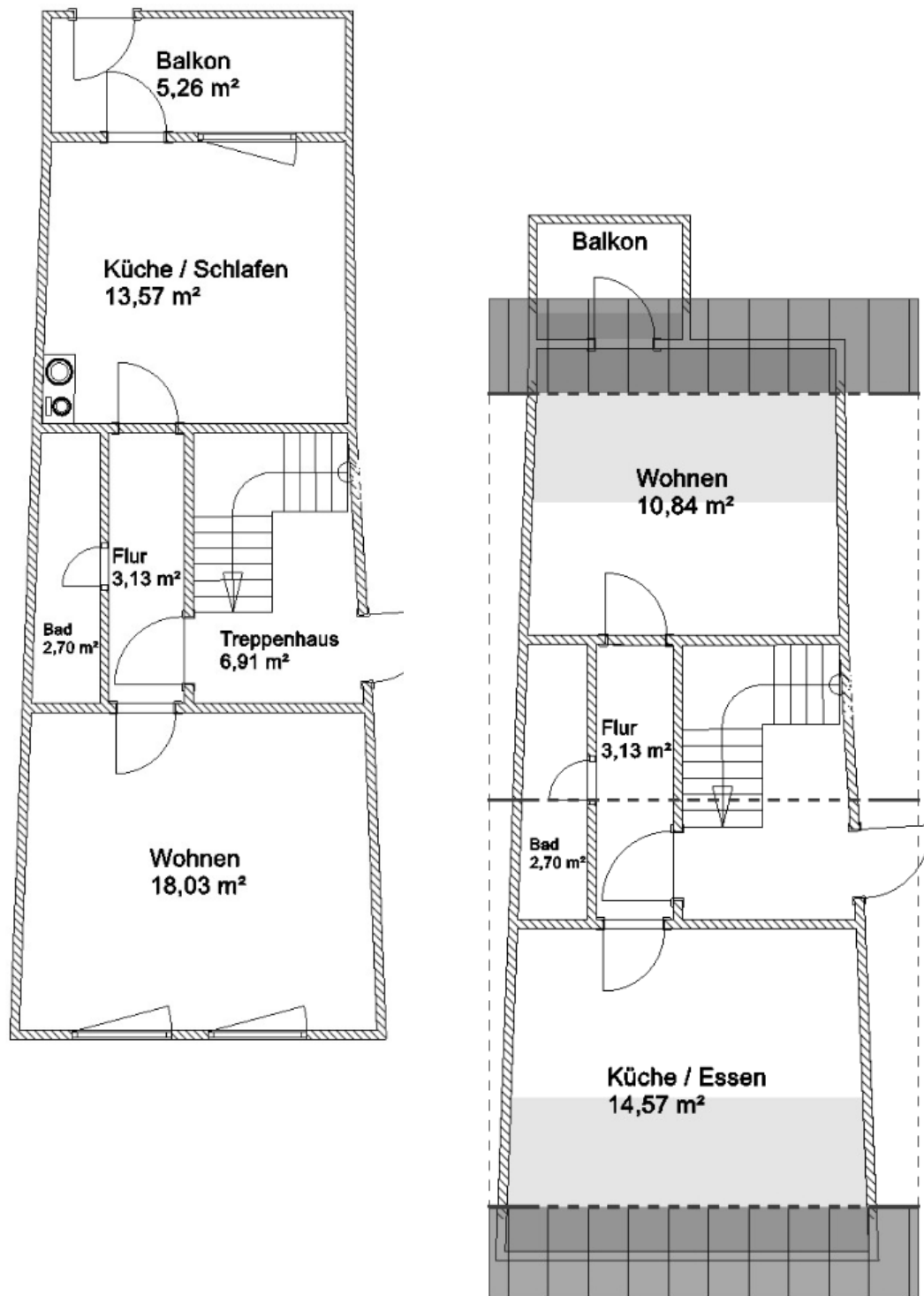


Grundrisse Keller- und Erdgeschoss

- unmaßstäblich -

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24837 Schleswig, Lollfuß 17

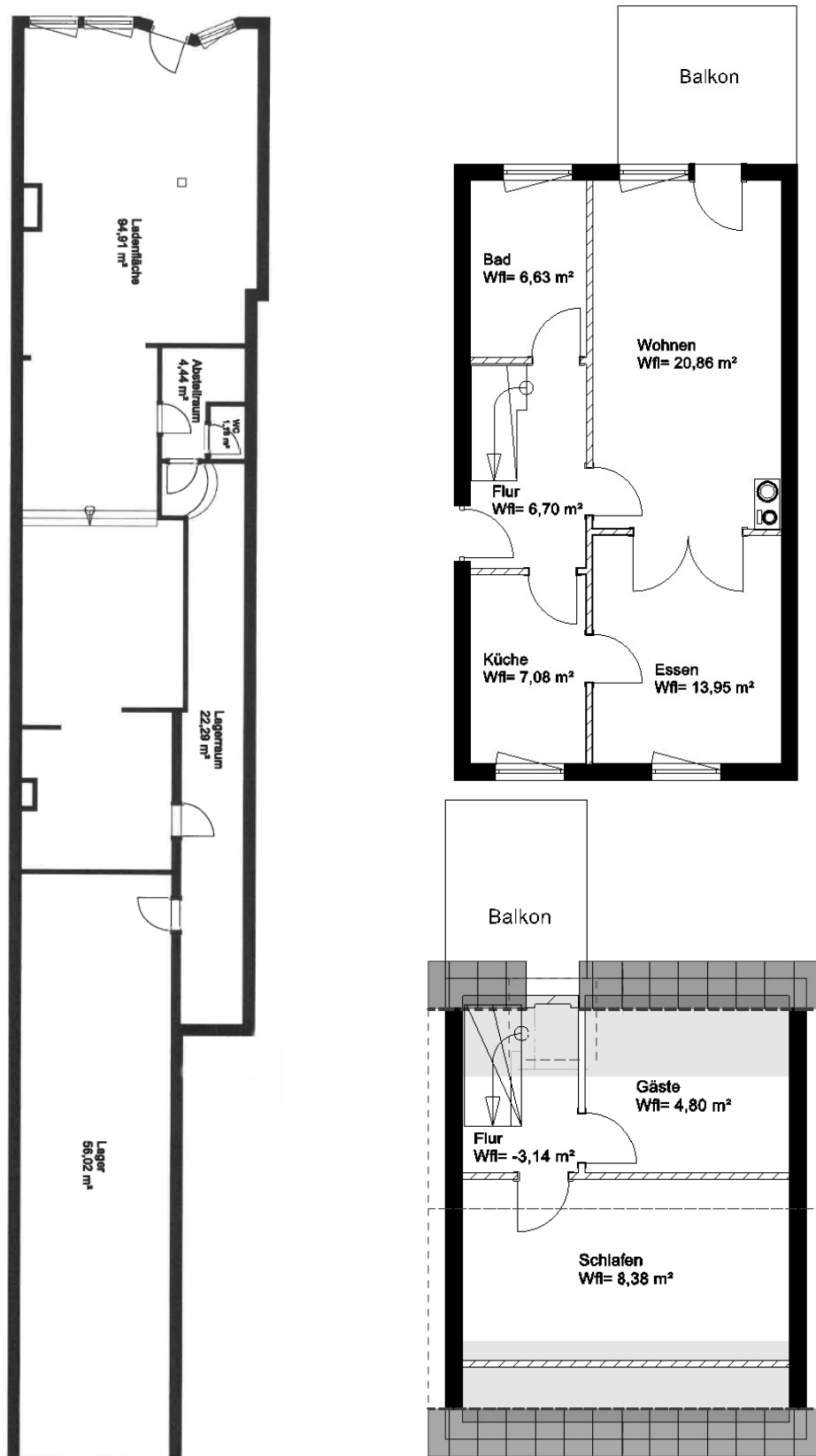


Grundrisse Ober- und Dachgeschoss

- unmaßstäblich -

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24837 Schleswig, Lollfuß 19



Grundrisse Erd-, Ober- und Dachgeschoss

- unmaßstäblich -