

C4. Außenanlagen :

- Zuwegung / Zufahrt: Eine Grundstückszufahrt ist nicht vorhanden und die über eine Treppe aus Waschbetonplatten mit einem Holzgeländer erreichbare Eingangszuwegung ist wie die Gebäudeumwegung mit Waschbetonplatten befestigt.
- Einfriedung: Die Einfriedung des Areals erfolgt primär über lebende Hecken sowie Laub- und Nadelbäume. Teils sind keine optischen Grundstücksbegrenzungen zu dem dreiseitig angrenzenden Flurstück 40/26 vorhanden.
- Freiflächen: Die Freiflächen sind überwiegend mit Rasen bewachsen und es sind insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen ein Baumbewuchs oder Büsche bzw. Sträucher vorzufinden.
- Terrasse: Es ist auf dem Grundstück eine gepflasterte, nach Südwesten ausgerichtete Terrasse erstellt.
- Beurteilung Außenanlagen: Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem vernachlässigten Zustand und sind als ein einfach einzustufen.

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 im Jahr 1996 fertiggestellt.
- Modernisierung: Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen fanden bisher nicht statt. Es wurden lediglich geringfügige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Konstruktive Beschreibung:

- Bauweise: Das Gebäude wurde in Holzrahmenbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss 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 wärmegeämmten Betonsohlplatte gegründet.
Unterkellerung:	Das Objekt ist nicht unterkellert.
Außenwände:	Die 27 cm starken Außenwände sind gemäß vorliegender Baubeschreibung von außen nach innen aus 70 mm Kiefernbohlen (braun gestrichen), dampfdiffusionsoffener Windpappe, 15 mm Luftschicht, tragendem Holzständerwerk mit 100 mm Kerndämmung zwischen den Stielen, Dampfsperre und 12,5 mm Gipskartonplatten erstellt.
Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine flachgeneigte hölzerne Walmdachkonstruktion, die mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen eingedeckt ist.
Innenwände:	Die Innenwände sind in Leichtbauweise als beplanktes Holzständerwerk (70 x 70 mm) mit 50 mm Isolierung erstellt.
Decken:	Über dem Erdgeschoss ist eine Holzbalkendecke vorhanden.
Außentüren:	Die Haupteingangstür besteht aus einem Kiefernholzkassettenelement mit einem isolierverglasten sprossengeteilten Lichtausschnitt und die Tür vom Wohnzimmer zum Wintergarten ebenso wie vom Wintergarten zum Garten aus einem Schieberahmenelement aus Kiefernholz mit Isolierverglasung.
Fenster:	Das Gebäude verfügt über braun lackierte Kiefernholzrahmenfenster mit sprossengeteilter Isolierverglasung.
Heizungsanlage:	Das Gebäude wird über eine nach örtlichen Aussagen im Jahr 2022 aufgrund defekter Abgasführung stillgelegte gasbefeuerte Zentralheizungsanlage erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage.

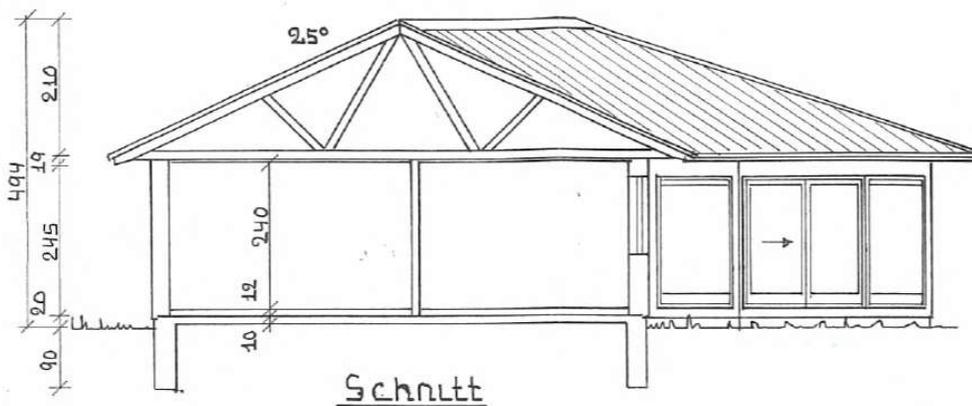
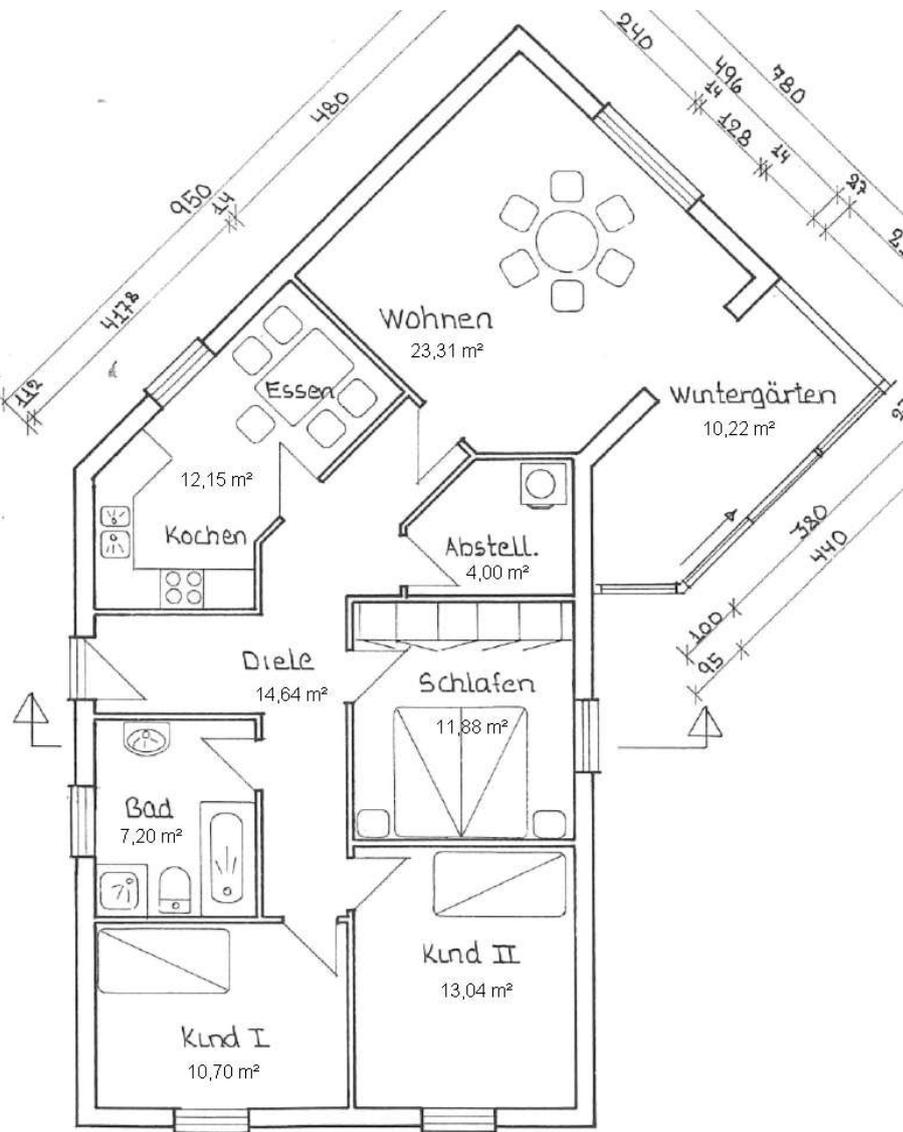
Innenausstattung:

Erdgeschoss:	Raumaufteilung: Diele, Küche, Wohnzimmer, Wintergarten, Abstellraum, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Badezimmer
Innentüren:	Kiefernholzkassettentüren
Beheizung:	über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen bzw. eine Fußbodenheizung im Wintergarten
Treppe:	keine
Bodenbeläge:	hell marmorierte Bodenfliesen in Diele, Küche, Wintergarten und Badezimmer, Parkettboden im Wohnzimmer, sonst Textilbeläge

Wandbekleidungen:	Raufaser, überwiegend weiß (in einem Raum farbig) gestrichen, braun beige marmoriertes Fliesenschild im Küchenbereich, sichtbare Holzverkleidung im Wintergarten, Putz mit weißem Anstrich im Abstellraum, raumhoch weiß grau marmorierte Wandfliesen mit Bordüre im Badezimmer
Deckenunterkleidung:	Echtholzpaneele im Wohnzimmer, Putz, weiß gestrichen im Abstellraum, sonst Profilholzdecken
Sanitäreinrichtung:	Badezimmer mit weißer Sanitärausstattung (Stand- WC mit Wandspülkasten, Handwaschbecken, Duschwanne mit Plexiglasabtrennung, entsprechend der Wände umflieste Badewanne)
Kücheneinrichtung:	Einbauküche mit Buchefronten und einer entsprechenden Arbeitsplatte, Unter- und Oberschränke, 4-Platten-Gas-Herd, Edelstahlspüle mit Abtropffläche, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler
Besondere Bauteile:	Dachüberstand im Terrassenbereich
energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde im Jahr 1996 errichtet. Es weist nach den örtlichen Feststellungen einen entsprechenden, <u>aus heutiger Sicht</u> nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.
Baumängel /Schäden:	Die Heizungsanlage ist nicht funktionsfähig. Die Dacheindeckung weist vielfach Moosansätze auf. Die hölzernen Außenbauteile weisen vielfach einen abblätternen Schutzanstrich auf. Die Küchen- und Sanitäreinrichtungen sind nicht mehr zeitgemäß. Es sind umfangreiche Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten sowie zum Teil Instandsetzungsarbeiten einzuplanen.
Fazit:	Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen, teils mäßigen Unterhaltungszustand und weist eine überwiegend dem Gebäudebaujahr entsprechende, überwiegend nicht zeitgemäße Ausstattung auf.
Nebengebäude:	keine (vorhandenes Gartenhaus ist auf dem Nachbargrundstück errichtet)

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24867 Dannewerk, Hauptstraße 20a



Grundriss und Schnitt

- unmaßstäblich -