

## **KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :**

(für eine Wertermittlung angepasst)

### **Nachrichtlich:**

*Bewertungsgegenstand ist im vorliegenden Fall das Erbbaugrundstück und das hier errichtete Areal ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und somit wertmäßig bei der Gutachtenerstellung nicht zu berücksichtigen. Unabhängig davon fällt es bei dem Ablauf des Erbbaurechts in etwa 9,5 Jahren dem Erbbaugrundstück zu, so dass hier eine Gebäudebeschreibung durchgeführt wird.*

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 Gutachtenerstellung 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.

### **Wohnhaus :**

Baujahr: Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1934 errichtet.

Modernisierung: Soweit ersichtlich wurden in den letzten Jahren keine nennenswerten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Laut dem vorliegenden Gutachten aus dem Jahr 2016 wurde der überwiegende Teil der Fenster ca. 1986, die Dacheindeckung ca. 2016 und die Gastherme 2013 erneuert.

### **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 eine Doppelhaushälfte.

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

Unterkellerung: Es ist lediglich ein kleiner Kellerraum mit einer Grundfläche von 14 m<sup>2</sup> vorhanden.

Außenwände: Die massiven Außenwände sind mit einer gelben Verblendfassade erstellt.

Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Satteldachkonstruktion, die mit roten Betondachsteinen eingedeckt ist.
Innenwände:	Die Innenwände sind massiv gemauert oder ggfs. im Dachgeschoss in Leichtbauweise erstellt.
Decken:	Über dem Kellergeschoss ist eine Stahlbetondecke verbaut und über dem Erdgeschoss ist eine Holzbalkendecke vorhanden.
Außentüren:	Die Haupteingangstür besteht aus einem dunklen Holzkassetenelement mit einem isolierverglasten, halbrunden Lichtausschnitt mit Sprossenteilung.
Fenster:	Das Gebäude verfügt über dunkle Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung und teilweise sind bunte Glasbausteine vorzufinden. Die Sohlbänke sind als Flachsicht ausgeführt.
Heizungsanlage:	Das Gebäude wird über eine gasbefeuerte Zentralheizungsanlage erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage.

**Innenausstattung:**

<b>Keller:</b>	Raumaufteilung: 1 Kellerraum
Innentüren:	keine vorhanden
Beheizung:	keine vorhanden
Treppe:	Eine gerade offene Treppe mit Trittstufen aus Agglomarmor führt in das Erdgeschoss.
Bodenbeläge:	Der Bodenbelag besteht aus farblich unterschiedlichen Fliesen (teilweise Mosaik).
Wandbekleidungen:	Die Wandflächen sind raumhoch mit weißen Fliesen ausgeführt.
Deckenunterkleidung:	Die Deckenflächen des Treppenaufgangs und des Keller-raums sind mit Profilholz unterkleidet.
Sanitäreinrichtung:	keine vorhanden
Kücheneinrichtung:	keine vorhanden

<b>Erdgeschoss:</b>	Raumaufteilung: Windfang (unbeheizt), Flur, Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer
Innentüren:	Es sind überwiegend glatte Mahagonitüren teilweise mit Ornamentverglasung in passenden Zargen verbaut. Teilweise sind weiß lackierte glatte Holztüren in entsprechenden Zargen vorzufinden.
Beheizung:	Die Räumlichkeiten werden über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen beheizt und zusätzlich befindet sich in der Küche ein Festbrennstoffherd/-ofen.
Treppe:	Eine gerade geschlossene Holzterrappe mit einem Teppichbelag und einem einseitigen Holzhandlauf führt in das Dachgeschoss.
Bodenbeläge:	Der Windfang und das Bad sind mit weiß marmorierten und die Küche und der Flur mit beigen Bodenfliesen belegt. Das Wohn- und Schlafzimmer sind mit Stäbchenparkett ausgeführt.
Wandbekleidungen:	Die Wände im Windfang sind mit weißem Profillholz bekleidet und das Bad ist umlaufend raumhoch mit weiß-grauen Marmorfliesen ausgeführt. Die Küche verfügt über ein weißes Wandfliesenschild und ansonsten sind die Wandflächen mit einer apricotfarbenen Tapete oder mit einer weißen Strukturtapete versehen.
Deckenunterkleidung:	Die Deckenflächen sind überwiegend mit Profillholz bzw. Holzpanellen unterkleidet, welche teilweise mit einem weißen Anstrich versehen sind.
Sanitäreinrichtung:	Zur weißen Sanitärausstattung des Badezimmers gehören ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, zwei Waschtische mit Unterschrank und eine entsprechend der Wände umflieste Badewanne und Duschwanne mit Plexiglasabtrennung. Des Weiteren ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.
Kücheneinrichtung:	Die ältere einfache Einbauküche mit weißen Holzfronten und einer Arbeitsplatte in Holzoptik verfügt über Unter- und Oberschränke, eine Beistell-E-Herd mit Cerankochfeld und Backofen und eine Edelstahlspüle mit Abtropffläche. Im Badezimmer befindet sich eine Kühl-/Gefrierschränkkombination.

<b>Dachgeschoss:</b>	Raumaufteilung: Flur, Schlafzimmer, WC-Raum
Innentüren:	Es sind glatte Mahagonitüren oder weiß lackierte glatte Holztüren in entsprechenden Zargen vorzufinden.
Beheizung:	Die Räumlichkeiten werden über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen beheizt.
Treppe:	Eine Bodeneinschubtreppe führt zum Spitzboden.
Bodenbeläge:	Der WC-Raum verfügt über einen weißen Fliesenbelag und der Flur über einen braunen Teppichbelag. Das Schlafzimmer ist mit einem Holzdielenboden mit einem aufliegenden lilafarbenen Teppich ausgelegt.
Wandbekleidungen:	Insbesondere die Dachschrägen sind mit Profilholz bekleidet und ansonsten sind die Wände mit einer Strukturtapete versehen.
Deckenunterkleidung:	Die Deckenflächen sind mit Profilholz unterkleidet.
Sanitäreinrichtung:	Der WC-Raum ist lediglich mit einem weißen Stand-WC mit Kunststoffspülkasten ausgestattet. Ein separates Handwaschbecken befindet sich im Flurbereich.
Kücheneinrichtung:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Festbrennstoffherd/-ofen, Terrassenüberdachung
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1934 errichtet. Es weist nach den örtlichen Feststellungen überwiegend einen entsprechenden, aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aktuell aber nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.
Baumängel/Schäden:	<p>Insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten ist eine sukzessive Erneuerung der Fensterelemente und Außentüren anzuraten.</p> <p>Die Elektroverteilung ist fachmännisch zu überprüfen und den heutigen VDI-Richtlinien anzupassen.</p> <p>Ein Schutzanstrich der hölzernen Außenbauteile ist anzuraten.</p> <p>Die Küchen- und Sanitäreinrichtungen sind nicht mehr zeitgemäß.</p> <p>Im Allgemeinen befinden sich die Räume in einem schlechten Unterhaltungszustand.</p> <p>Die Außenanlagen sind gärtnerisch zu überarbeiten und von Unrat und Bauschutt zu befreien.</p>

Es sind umfangreiche Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten einzuplanen.

Das Schuppengebäude befindet in einem schlechten bzw. maroden Zustand.

**Fazit:**

**Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand und die Ausstattung ist insgesamt als einfach und nicht zeitgemäß einzustufen.**

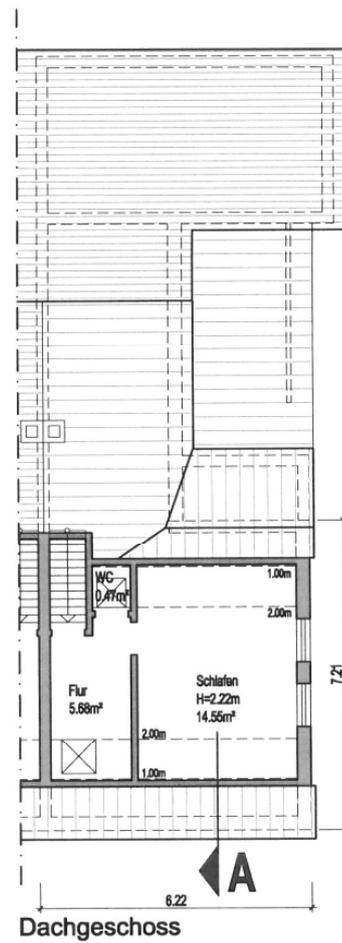
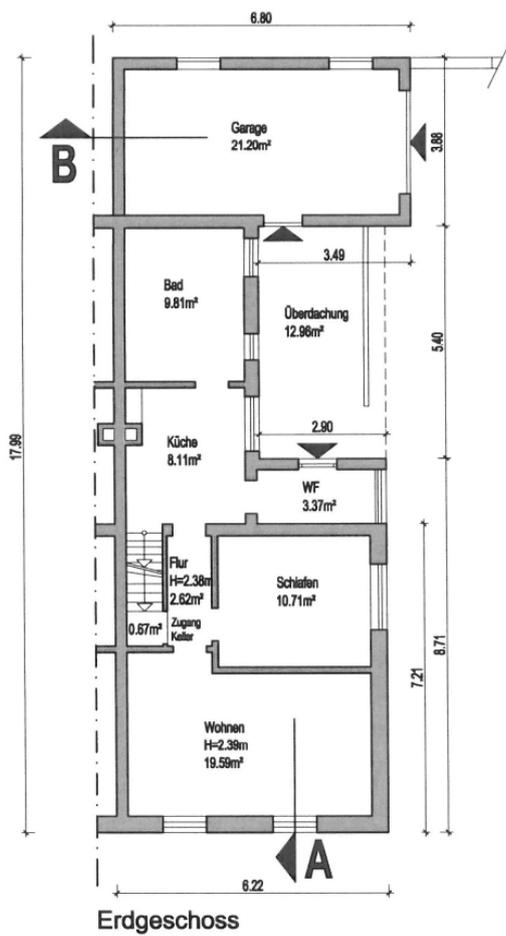
Nebengebäude:

**Garage** mit massiven, dem Hauptgebäude angepassten Umfassungswänden, einem mit Wellfaserzementplatten gedeckten, flach geneigten Pultdach und einem weißen Sektionaltor

**Schuppengebäude** (ehemaliger Hühnerstall mit Futterraum, Kaninchenstall und Laube) im Bereich des Auslaufs, Stalls und Lagerraums mit massiven Umfassungswänden, ansonsten aus einem Holzständerwerk mit einer Verkleidung aus Kunststoffwellplatten, Holz oder Wellfaserzementplatten, einem mit Wellfaserzementplatten gedeckten Pultdach und überwiegend Fenstern und Eingangstüren aus Holz

# ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24837 Schleswig, Husumer Straße 14

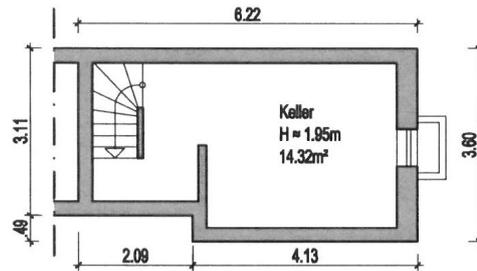


Grundrisse Erd- und Dachgeschoss – Aufmaß-Skizzen

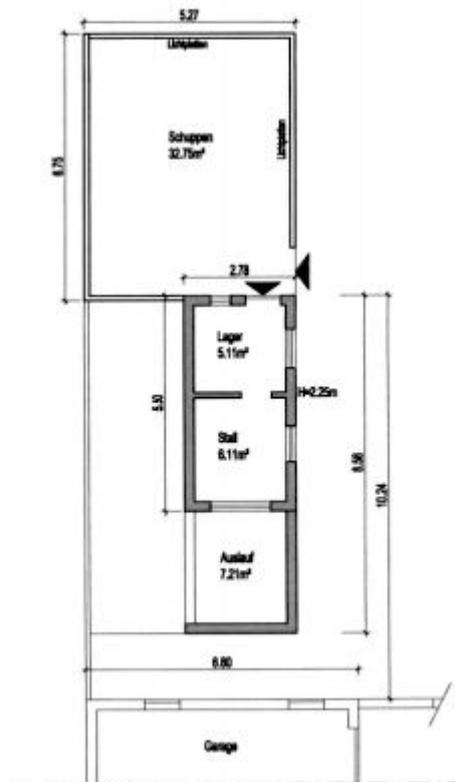
- unmaßstäblich -

# ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24837 Schleswig, Husumer Straße 14



Keller



- unmaßstäblich -