

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.

Wohnhaus :

Baujahr:	Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt.
Modernisierung:	Laut örtlichen Angaben wurden in den letzten Jahren an dem Objekt überwiegend keine größeren Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Lediglich die Fenster wurden teilweise im Jahr 2015 und die Haupteingangstür im Jahr 2020 erneuert.

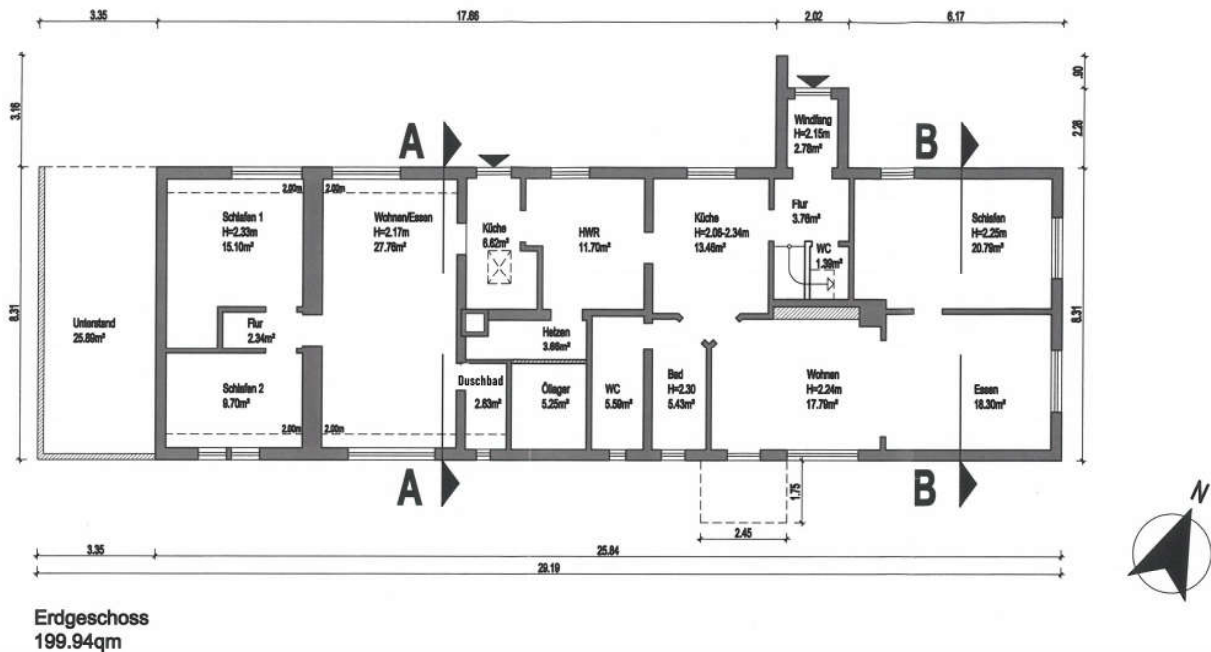
Konstruktive Beschreibung:

Bauweise:	Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem eingeschossigen Anbau erstellt.
Gebäudetyp:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit einem Anbau in offener Bauweise.
Gründung:	Es wird eine konventionelle Gründung auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte unterstellt.
Unterkellerung:	Das Objekt ist nicht unterkellert.
Außenwände:	Die massiven Außenwände des Hauptgebäudes sind mit einer weißen Putzfassade ausgeführt und der Anbau verfügt über eine weiß gestrichene Verblend- bzw. Natursteinfassade.
Dachform/Deckung:	Die Gebäude verfügt über hölzerne Satteldachkonstruktionen, die mit Faserzementplatten eingedeckt sind. Das Alter der Dacheindeckungen ist unbekannt, jedoch älteren Datums.
Innenwände:	Die Innenwände sind massiv gemauert oder ggfs. im Dachgeschoss in Leichtbauweise erstellt.
Decken:	Über dem Erdgeschoss ist eine Holzbalkendecke verbaut.
Außentüren:	Die Haupteingangstür sowie die Nebeneingangstür zum Anbau bestehen aus weißen Kunststoffrahmenelementen mit isolierverglasten Lichtausschnitten.

Fenster:	Das Gebäude verfügt überwiegend über weiße Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung. In der Küche im Anbau ist eine Lichtkuppel und im Dachgeschoss sind teilweise hölzerne Dachflächenfenster verbaut.
Heizungsanlage:	Das Gebäude wird über eine ölbefeuerte Zentralheizungsanlage (Baujahr 2002) erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage. Die Heizölbevorratung erfolgt in zwei Kunststoffanks mit einem Füllungsvolumen von jeweils 1.500 Litern.
Besondere Bauteile:	Kaminofen, Eingangsüberdachung
Energetischer Zustand:	Nach örtlichen Feststellungen handelt es sich insbesondere bei dem Hauptgebäude um ein älteres Bestandsgebäude und weist dementsprechend über einen aus heutiger Sicht <u>nicht</u> zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf.
Baumängel/Schäden:	Das Alter der Dacheindeckung ist zu bedenken. Die Fassadenflächen des Hauptgebäudes weisen teilweise einen schwarzen Belag, Risse und Farbabplatzungen auf. Die Elektroverteilung ist fachmännisch zu überprüfen und den heutigen VDI-Richtlinien anzupassen. Ein Schutzanstrich der hölzernen Außenbauteile ist anzuraten. Teilweise fehlen die Fußbodenbeläge. Die Küchen- und Sanitäreinrichtungen sind nicht mehr zeitgemäß. Es sind insbesondere im Hauptgebäude energetische Verbesserungen sowie Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten einzuplanen.
Fazit:	Die Gebäude befinden sich insgesamt in einem einfachen bis mittleren (Anbau) Unterhaltungszustand und weisen eine überwiegend veraltete Ausstattung auf. Die zum Teil geringen Raumhöhen, eventuelle Kosten zur Erreichung eines erforderlichen Schall- und Wärmeschutzes sowie statische Erfordernisse sind zu bedenken.
Nebengebäude:	Carport bzw. Unterstand aus einem Holzständerwerk mit seitlichen Wänden und einem flach geneigten Satteldach aus Faserzementplatten bzw. Trapezblech. Schuppengebäude aus Holzständerwerken mit hölzernen Umfassungswänden und mit Trapez bzw. Dachpappe gedeckten Dächern

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24873 Havetoft, Eckernförder Landstraße 7

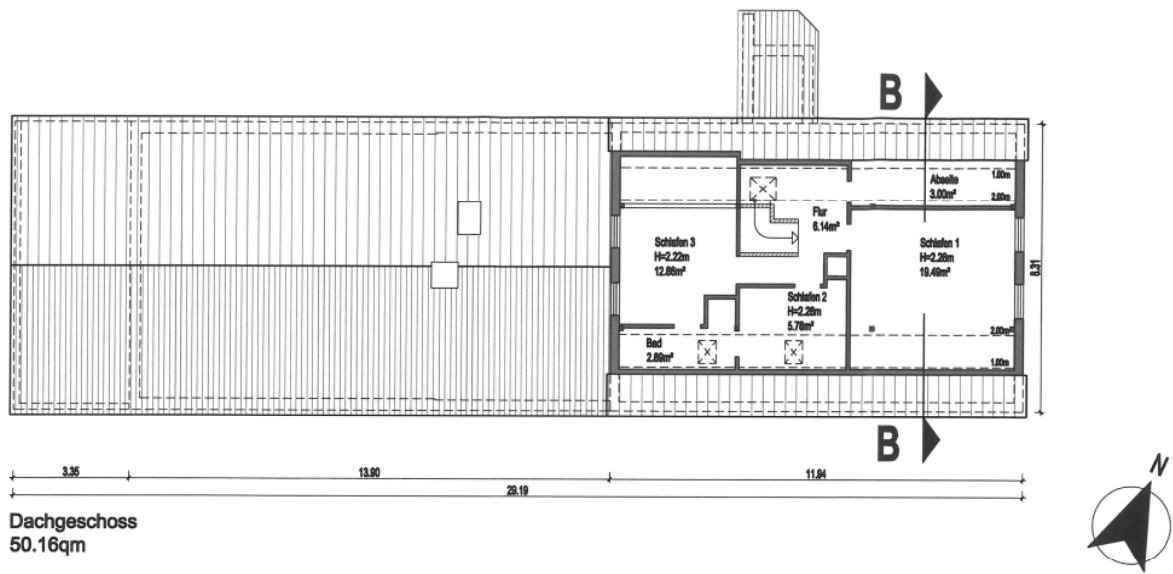


Grundriss Erdgeschoss

Aufmaßskizze - unmaßstäblich -

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24873 Havetoft, Eckernförder Landstraße 7



Grundriss Dachgeschoss

Aufmaßskizze - unmaßstäblich -