

**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.) Wohnhaus :**

Baujahr: Das Gebäude wurde ca. im Jahr 2016/17 errichtet.  
Modernisierung: Entsprechend des jungen Gebäudealters wurden nach dem Kenntnisstand des Sachverständigen bisher keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

**Konstruktive Beschreibung:**

Bauweise: Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt.  
Gebäudetyp: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Reihenendhaus.  
Gründung: Das Objekt ist konventionell auf Betonstreifenfundamenten mit einer Stahlbetonsohlplatte gegründet.  
Unterkellerung: Das Objekt ist nicht unterkellert.  
Außenwände: Die Außenwände sind zweischalig mit einer braun/roten Verblendfassade erstellt.  
Dachform/Deckung: Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Satteldachkonstruktion, die mit anthrazitfarbenen Tondachziegeln eingedeckt ist.  
Innenwände: Die Innenwände sind massiv gemauert oder ggfs. im Dachgeschoss in Leichtbauweise erstellt.  
Decken: Das Gebäude ist mit Stahlbetondecken ausgeführt.  
Außentüren: Die Haupteingangstür besteht außenseitig aus einem grau lackierten Holzrahmenelement mit 4 isolierverglasten Lichtausschnitten.

- Fenster: Das Gebäude verfügt über graue Kunststoffrahmenfenster mit 3-fach Isolierverglasung und Rollschichtsohlbänken.
- Heizungsanlage: Das Gebäude wird über eine gasbefeuerte Zentralheizungsanlage erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage mit Solarunterstützung. Die zu bewertende Hausscheibe wird über eine Fußbodenheizung erwärmt.

**Hausscheibe 1 „Dirk Brodersen Straße 12f“**

**Innenausstattung:** Da ein Zutritt zu dem Gebäude nicht möglich war, können Angaben zur Raumaufteilung bzw. über den Ausstattungsstandard für die Wohnung f lediglich anhand der mir von zur Verfügung gestellten Unterlagen und Innenaufnahmen getätigt werden.

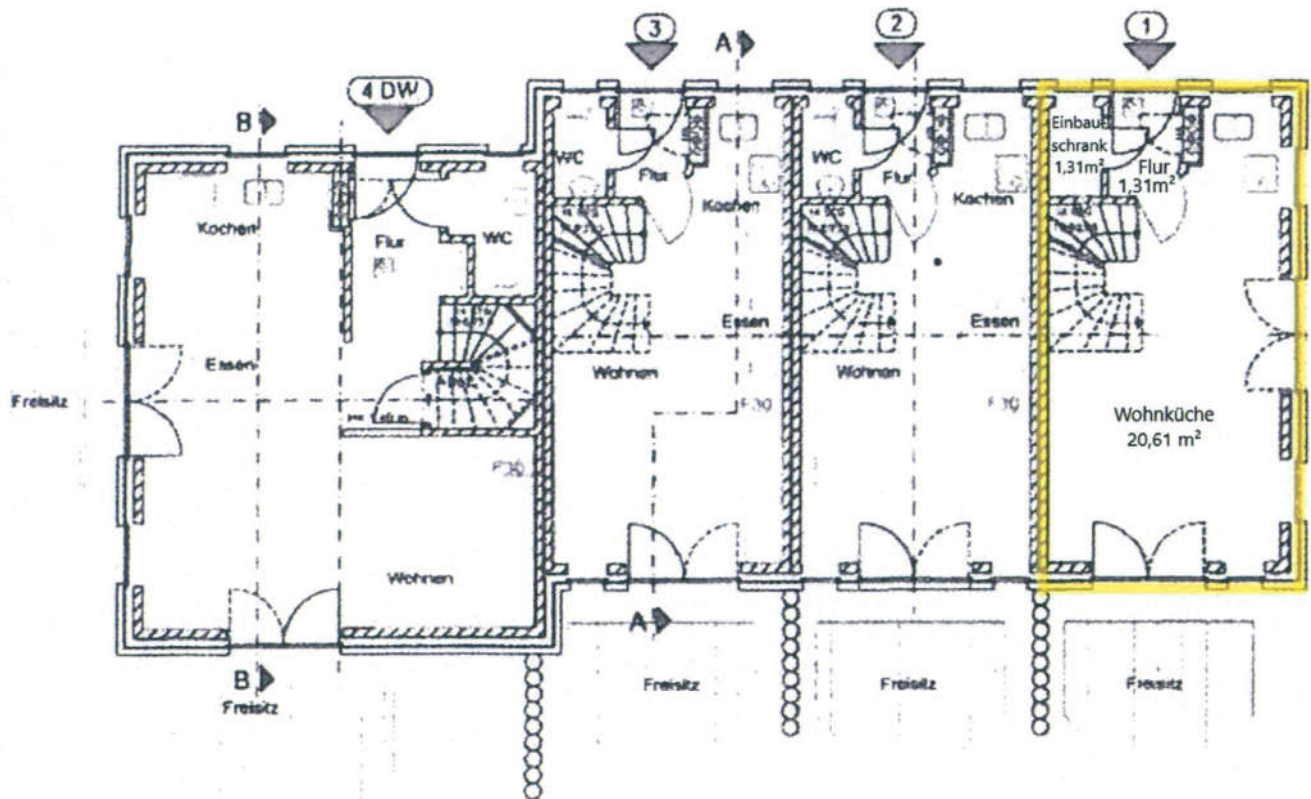
- Erdgeschoss:** Raumaufteilung: Flur, Essen / Küche / Wohnen, WC
- Innentüren: glatte weiße Innentüren
- Beheizung: Fußbodenheizung
- Treppe: Stahlbetontreppe mit Holzbelag zum Dachgeschoss
- Bodenbeläge: Parkett, PVC-Belag, Bodenfliesen
- Wandbekleidungen: Putz, weiß gestrichen
- Deckenunterkleidung: Putz, weiß gestrichen
- Sanitäreinrichtung: nach den örtlichen Angaben entgegen den Bauzeichnungen keine
- Kücheneinrichtung: ansprechende Einbauküche mit weißen Fronten und einer weißen Arbeitsplatte sowie einem grauen Hochschrank, Unterschränke, Hochbackofen, Cerankochfeld mit integriertem Dunstabzug, Edelstahlspüle mit Abtropffach, Einbaukühlschrank, Geschirrspüler
- Dachgeschoss:** Raumaufteilung: Flur, Bad, Schlafzimmer
- Innentüren: glatte weiße Innentüren
- Beheizung: Fußbodenheizung, im Badezimmer mit Elektroheizkörper
- Treppe: Holzstufentreppe zum Spitzboden
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Designbelag
- Wandbekleidungen: Putz, weiß gestrichen
- Deckenunterkleidung: Putz, weiß gestrichen

Sanitäreinrichtung:	Duschbad mit weißer Sanitärausstattung (hängendes WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken freistehend auf einem wandhängenden Holzunterschrankelement, Dusche mit Echtglasabtrennung
Besondere Bauteile:	Dachgauben, Solaranlage, wohnlich ausgebauter Spitzboden
energetischer Zustand:	Der energetische Zustand der Gebäudehülle ist dem vergleichsweise jungen Gebäudealter entsprechend als gut einzustufen.
Baumängel /Schäden:	keine erkennbar
<b>Fazit:</b>	<b>Das Gebäude sowie die zu bewertende Eigentumswohnung befinden sich insgesamt in einem sehr guten und gepflegten Unterhaltungszustand und weisen eine zeitgemäße Ausstattung auf.</b>
Nebengebäude:	<b>Gartenhaus</b> mit grauen Fassadenplatten, Bodenbelag aus Pflastersteinen, Flachdach, Schiebetürelement

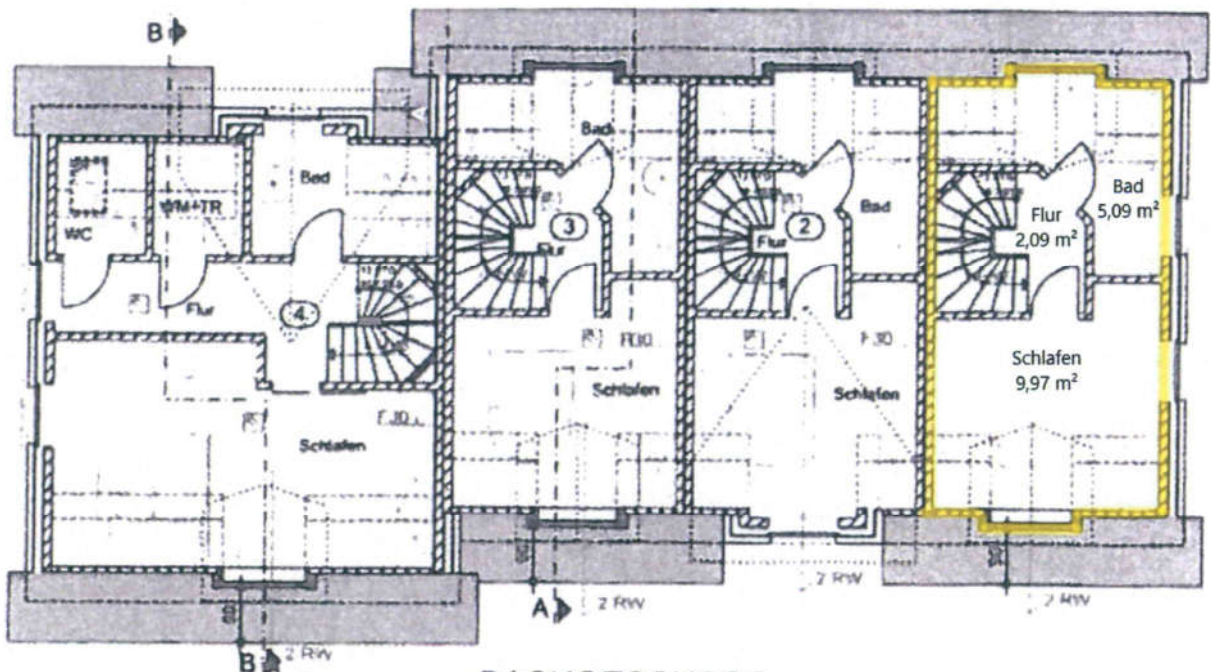


# ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 25980 Westerland, Dirk-Brodersen-Straße 12 c-f



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

## Grundriss Erdgeschoss und Dachgeschoss

- unmaßstäblich -

