

- Freiflächen: Die Freiflächen sind mit Zierbüschen und mit Feldsteinen eingefassten Beeten angelegt. Im westlichen Teil ist eine kleine Rasenfläche vorzufinden und zwischen Garage und westlicher Grundstücksgrenze ist ein Betonpflasterweg zum rückwärtigen Garten angelegt.
- Terrasse: Im östlichen Teil ist eine Terrasse aus rotbunten Pflastersteinen vorzufinden und eine weitere Terrasse befindet sich im südlichen Bereich des Areals. Diese ist mit weißbunten Terrazzoplatten angelegt.
- Beurteilung Außenanlagen: Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand und sind als nutzungstypisch 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 1970 errichtet.
- Modernisierung: Nach den örtlichen Angaben wurde unter anderem die Heizungsanlage im Jahr 2002, das Ausdehnungsgefäß ca. 2022 und die Sanitärausstattung im Erdgeschoss sowie die Stromverteilung im Jahr 2015 erneuert. Weiterhin wurde demnach 2015 der Parkettboden im Wohnzimmer abgeschliffen und im Jahr 2023 das Garagendach neu abgedichtet. Ansonsten wurden nach den örtlichen Ausführungen nur kleinere Renovierungsarbeiten 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 Einfamilienwohnhaus in offener Bauweise.
Gründung:	Das Objekt ist gemäß der vorliegenden Baubeschreibung konventionell auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte gegründet.
Unterkellerung:	Das Wohnhaus ist nicht unterkellert.
Außenwände:	Die Außenwände sind gemäß vorliegender Baubeschreibung aus 17,5 cm Gasbetonplatten, 4 cm Luftschicht und einer roten Verblendfassade erstellt.
Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Satteldachkonstruktion, die mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen eingedeckt ist.
Innenwände:	Die tragenden Innenwände sind aus 20 cm Gasbetonplatten, nicht tragende aus 10 cm Gasbetonplatten erstellt.
Decken:	Über dem Erdgeschoss ist nach der Baubeschreibung eine Stahlbetondecke verbaut.
Außentüren:	Die Haupteingangstür besteht aus einem weißen Kunststoffrahmenelement mit isolierverglastem sprossengeteiltem Lichtausschnitt und entsprechendem feststehendem Seitenteil. Die Tür vom Wohnzimmer zur Terrasse ist als weiße lackierte isolierverglaste Holzrahmentür ausgeführt.
Fenster:	Die Belichtung des Gebäudes erfolgt primär über ältere weiß lackierte isolierverglaste Holzrahmenfenster und in den Dachflächen sind mehrere Dachflächenfenster verbaut.
Heizungsanlage:	Das Gebäude wird über eine ölbefeuerte Zentralheizungsanlage (Gerco-Truhe, Baujahr 2002) erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage. Die Heizölbevorratung erfolgt gemäß der Aussagen vor Ort in einem unterirdischen Lagertank mit ca. 5000 l Fassungsvermögen.

Innenausstattung:

Nachrichtlich:

Im Rahmen der Gutachtenerstellung konnten im Erdgeschoss das „Schlafzimmer“, der Abstellraum sowie der als „Zimmer“ bezeichnete Raum nicht in Augenschein genommen werden. Nach den örtlichen Angaben ist die Trennwand zwischen dem Abstellraum und dem Zimmer nicht vorhanden.

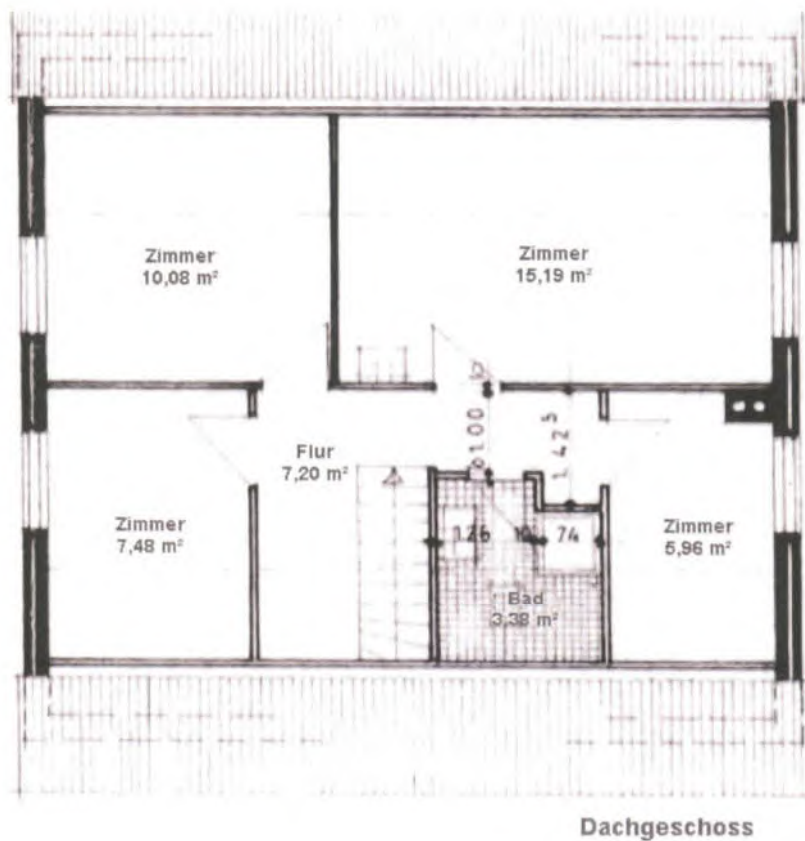
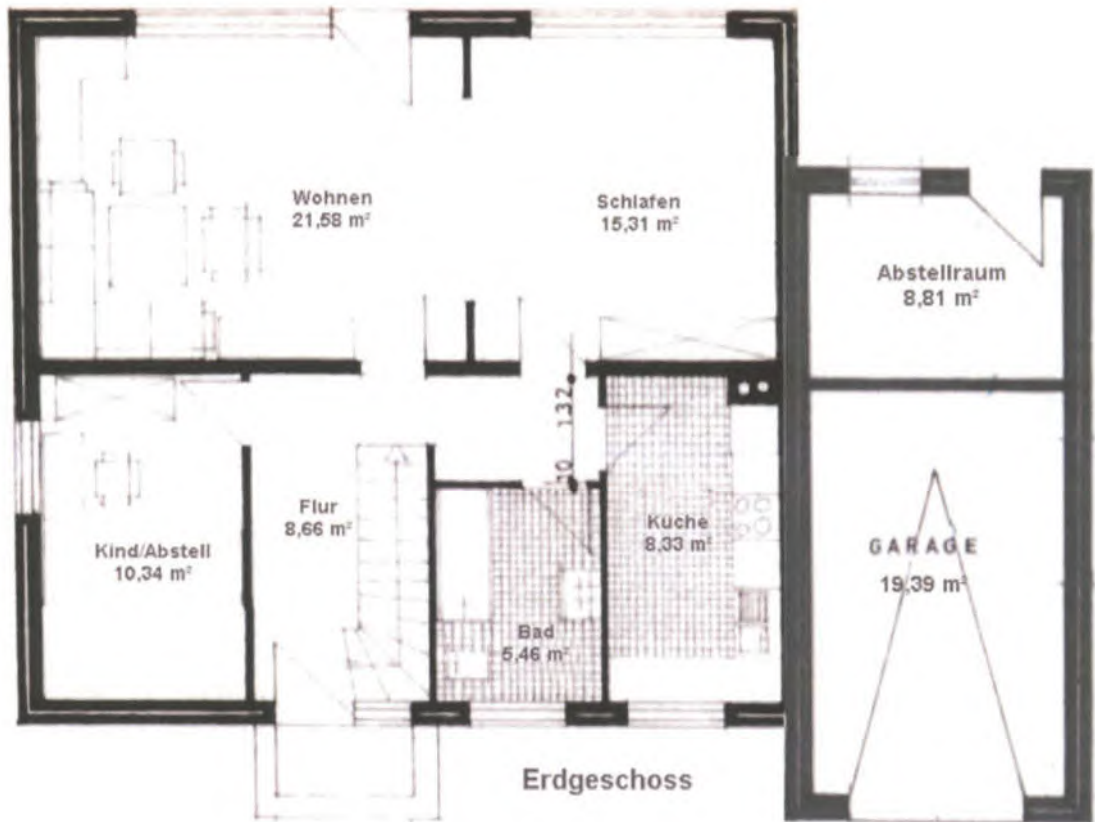
Erdgeschoss: Raumaufteilung: Flur, Zimmer, Wohnen, Schlafen, Küche, Badezimmer

Innentüren:	glatte weiß lackierte Holztüren, zum Teil mit Lichtausschnitten, in grau lackierten Zargen, offener Durchbruch zwischen Wohn- und Schlafzimmer
Beheizung:	über Rippen- oder Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Treppe:	¼ gewendelte geschlossene Holztreppe mit Geländer und Handlauf sowie anthrazitfarbenen Stufenmatten zum Dachgeschoss
Bodenbeläge:	blaue Rechteckfliesen im Flur, Stäbchenparkett im Wohn- und Schlafzimmer, weiß-graue helle Mosaikfliesen in der Küche, helle Bodenfliesen im Bad
Wandbekleidungen:	Raufaser, überwiegend weiß, teils farbig gestrichen, Bad 1,40 m hoch weiß gefliest, weißes Fliesenschild im Küchenbereich
Deckenunterkleidung:	Raufaser, weiß gestrichen
Sanitäreinrichtung:	Duschbad mit weißer Sanitärausstattung (Stand-WC mit Wandspülkasten, Handwaschbecken mit Unterschrank, ebenerdige Dusche mit Bodenablauf ohne Duschtrennung; Waschmaschinenanschluss in der Küche
Kücheneinrichtung:	Einbauküche mit grauen und weißen Fronten und einer Bucheschichtholzarbeitsplatte, Unter- und Oberschränke, E-Herd mit Cerankochfeld, weißes Spülbecken, Edelstahl-Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler
Dachgeschoss:	Raumaufteilung: Flur, 4 Zimmer, Badezimmer
Innentüren:	Mahagonifurnierholztüren in weiß lackierten Zargen
Beheizung:	über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Treppe:	Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden (<i>nicht zu betreten</i>)
Bodenbeläge:	PVC-Beläge in Holzoptik, helle Mosaikfliesen im Badezimmer
Wandbekleidungen:	Raufaser, überwiegend weiß gestrichen, mintgrüne Wandfliesen auf ca. 1,40 m Höhe (im Duschbereich türhoch), Fliesenschilder im Bereich der Handwaschbecken in den Zimmern
Deckenunterkleidung:	Raufaser, weiß gestrichen
Sanitäreinrichtung:	Duschbad mit weißer Sanitärausstattung (Stand-WC mit Druckspüler, Handwaschbecken, Duschwanne mit Plexiglasabtrennung); 2 Zimmer mit Handwaschbecken (1 x mit Unterschrank)
Besondere Bauteile:	teilweise einfache Einbauschränke

- energetischer Zustand: Das Gebäude wurde im Jahr 1970 errichtet. Es weist nach den örtlichen Feststellungen einen aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber aktuell nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.
- Baumängel /Schäden: Nach den örtlichen Angaben sind zwei nach Westen ausgerichtete Fenster im Dachgeschoss defekt und müssen ausgetauscht werden.
Gemäß den Ausführungen der vor Ort anwesenden Eigentümerin sind drei Dachflächenfenster neu zu streichen.
Der Stäbchenparkettfußboden weist lokal Abnutzungerscheinungen auf.
Die Küchen- und zum Teil die Sanitäreinrichtungen sind insbesondere für Inselverhältnisse als nicht mehr zeitgemäß anzusehen.
Teilweise hat sich in den Scheibenzwischenräumen der Fenster Feuchtigkeit niedergeschlagen und auf den Glasleisten ist lokal ein Schimmelpilzwachstum erkennbar.
Die Holzterrasse zum Dachgeschoss weist beim Begehen Knarrgeräusche auf.
Es sind Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten einzuplanen.
In der Garage sind an der Decke großflächig Feuchte- und Schimmelpilzschäden vorhanden. Nach den örtlichen Angaben war die Ursache für die Feuchteschäden zum Bewertungsstichtag bereits behoben.
Bei den Terrassenplatten sind Fugenschäden vorhanden.
- Fazit:** **Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand und weist eine teils zeitgemäße, teilweise veraltete Ausstattung auf.**
- Nebengebäude: **Garage** (Baujahr 1973) mit Streifenfundamenten und einer Betonsohle, aus 17.5 cm KSL Steinen gemauerten Umfassungswänden mit roter Verblendung, einem nach den örtlichen Angaben kürzlich neu abgedichteten Flachdach, einem braunen Stahlblechschwingtor, einem Holzrahmen- und einem Glasbausteinfenster sowie einer rückwärtigen Holzeingangstür mit Strukturglasfüllung

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 25980 Sylt, OT Westerland, Norderstraße 73



Grundrisse Erd- und Dachgeschoss

- unmaßstäblich -