

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 nach den vorliegenden Unterlagen im Jahr 1964 errichtet und 1967 um einen Verandaanbau erweitert.

Modernisierung: Soweit bei dem Ortstermin ersichtlich, fanden in den letzten Jahren keine größeren Modernisierungsmaßnahmen statt. Es wurden (wenn überhaupt) lediglich kleinere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Konstruktive Beschreibung:

Bauweise: Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem östlichen sowie einem südlichen Flachdachanbau erstellt.

Gebäudetyp: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein als Einfamilienwohnhaus konzipiertes Gebäude in offener Bauweise.

Gründung: Das Objekt ist gemäß den vorliegenden Bauunterlagen konventionell auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte gegründet.

Unterkellerung: Das Gebäude verfügt über einen Teilkeller, der sich über etwa 70 % der Grundfläche erstreckt.

Außenwände: Die Außenwände sind gemäß den vorliegenden Bauunterlagen zweischalig aus Kalksandvollsteinen mit 4 cm Luftschicht und einer gelben, südlich weiß gestrichenen Verblendfassade erstellt. Die Kelleraußenwände bestehen demnach aus 36 cm starken Zementsteinen.

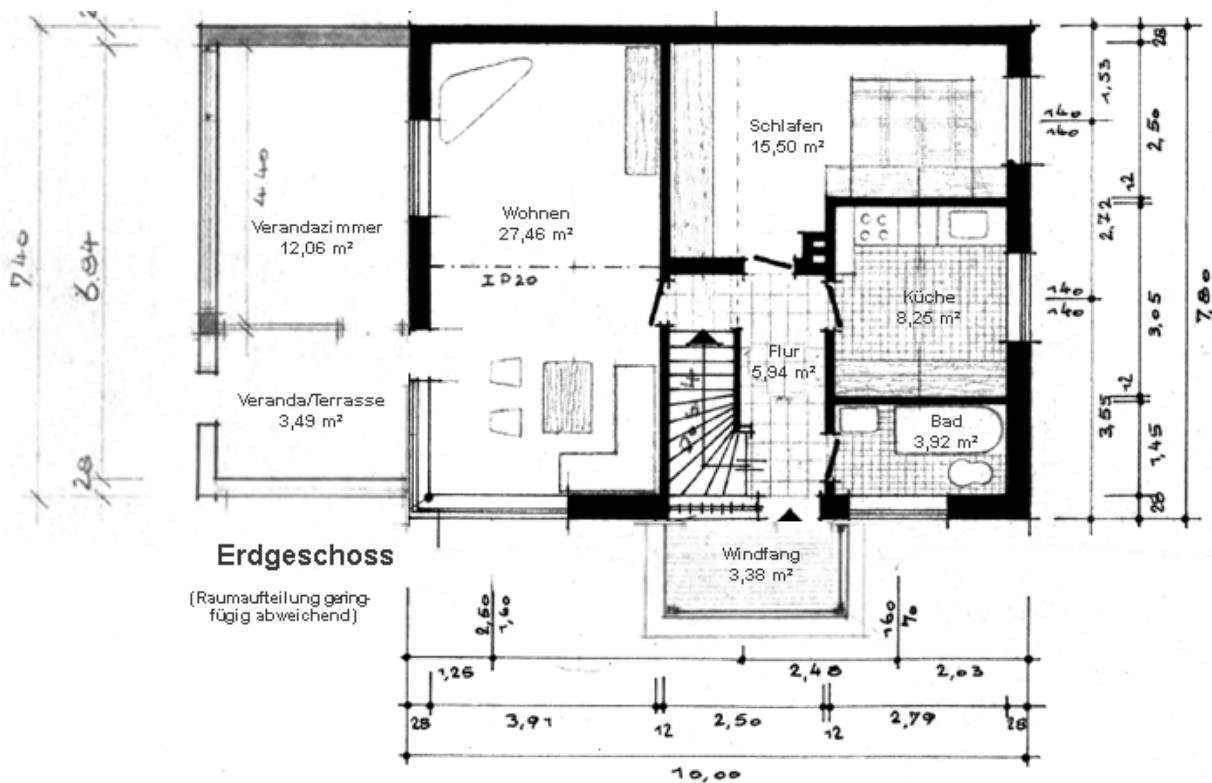
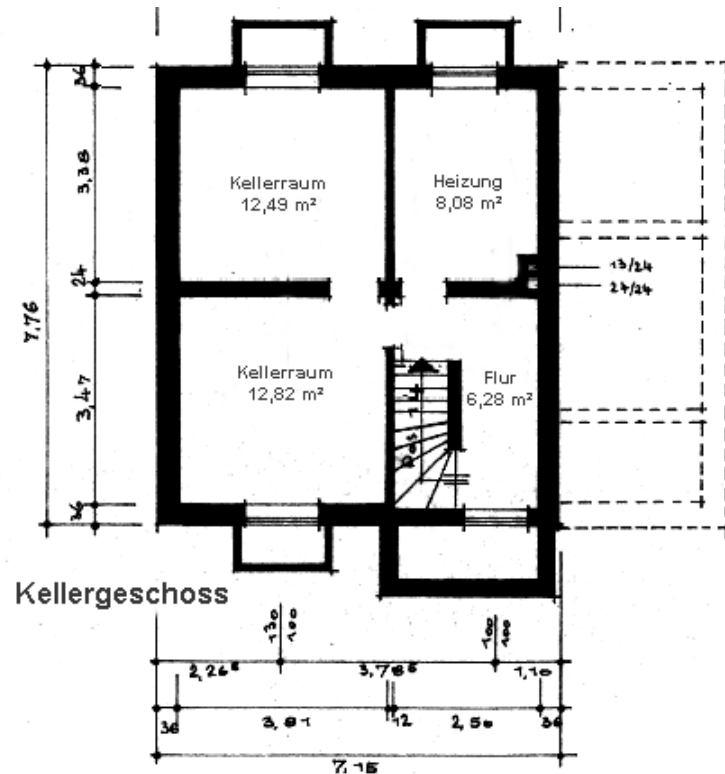
Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Walmdachkonstruktion, die mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen eingedeckt ist. In den Dachflächen sind 3 Flachdachgauben mit einer Verkleidung aus dunkel gestrichenem Profilholz bzw. seitlicher Faserzementplattenverkleidung verbaut. Bei den Flachdächern der Anbauten wird eine bahnenförmige Abdichtungsvariante unterstellt.
Innenwände:	Die tragenden Innenwände sind gemäß den vorliegenden Bauunterlagen aus 24 cm, nicht tragende aus 11,5 cm Kalksandvollsteinen erstellt. Gegebenenfalls sind in Teilbereichen Leichtbauwände verbaut.
Decken:	Über dem Keller- und Erdgeschoss sind gemäß den vorliegenden Bauunterlagen Stahlbetondecken verbaut.
Außentüren:	Die Haupteingangstür besteht aus einem älteren dunkel lackierten Holzrahmenelement mit einem isolierverglasten strukturierten Lichtausschnitt und die Tür zur Veranda aus einem dunkel gestrichenen isolierverglasten Holzrahmenelement.
Fenster:	Das Gebäude verfügt über dunkel lackierte Holzrahmenfenster älterer Baujahre mit Isolierverglasung und Flachsichtsohlbänken.
Heizungsanlage:	Das Gebäude wird soweit bekannt über eine gasbefeuerte Zentralheizungsanlage erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage.

C4. Außenanlagen :

- Zuwegung / Zufahrt:** Der Bewertungsgegenstand liegt in zweiter Reihe an der „Maybachstraße“ und verfügt über keine eigenständige Anbindung an den Straßenkörper. Die über das östlich angrenzende Flurstück 17/1 führende und durch ein Wege-recht gesicherte Zufahrt zum Grundstück ist wie die Ein-gangszuwegung mit Betonpflaster befestigt.
- Einfriedung:** Die Einfriedung des Areals erfolgt primär über Holzflecht-wände bzw. zum östlichen Nachbarn über eine gemauerte Wand aus hellen Vormauerziegeln.
- Freiflächen:** Die Freiflächen sind überwiegend mit Rasen bewachsen. Vereinzelt sind kleinere Bäume oder Sträucher oder Befes-tigungen aus Betonplatten vorhanden.
- Terrasse:** Es ist im südöstlichen Gebäudeeckbereich eine mit Wasch-betonplatten befestigte Terrasse/ Veranda vorhanden, wel-che durch eine weiß lackierte Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Doppelstegplatten überdacht ist. Des Weiteren ist im nordwestlichen Grundstücksbereich eine Terrasse aus Beton- bzw. Waschbetonplatten angelegt.
- Beurteilung Außenanlagen:** Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem ver-nachlässigten Zustand und sind als einfach einzustufen.

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 25980 Sylt, OT Westerland, Maybachstraße 20a



Grundrisse Keller- und Erdgeschoss

- unmaßstäblich -

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 25980 Sylt, OT Westerland, Maybachstraße 20a

