

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.

1.) Wohnhaus :

Baujahr: Das Gebäude wurde im Jahr 1669 errichtet.

Modernisierung: **Am Tag der Objektbesichtigung war das Gebäude annähernd insbesondere im Erd- und Dachgeschoss fast vollständig entkernt.** Bodenbeläge und Sanitäreinrichtungen waren teilweise noch vorhanden. Kücheneinrichtungen wurden entfernt. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2005 erneuert.

Konstruktive Beschreibung:

Bauweise: Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit Frontspieß und wohnlich ausgebauten, überwiegend entkernten Dachgeschoss sowie einem eingeschossigen Windfanganbau erstellt.

Gebäudetyp: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Friesenhaus mit einer Wohneinheit in offener Bauweise.

Gründung: Es wird eine baujahrestypische Felssteingründung mit einem Lagerholzboden bzw. auf Betonstreifenfundamenten unterstellt.

Unterkellerung: Das Gebäude verfügt über einen Teilkeller, der sich über etwa 20 % der Grundfläche erstreckt und mit einem nördlich außerhalb des Wohnhauses separat gelegenen Kellerbereich durch einen Gang verbunden ist.

Außenwände: Die Außenwände sind mit einer weiß gestrichenen und mit einem Schlämmputz versehenen Verblendfassade erstellt. Der Sockel ist dunkelgrau abgesetzt.

Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine mit Reet gedeckte Krüppelwalmdachkonstruktion. Der Windfanganbau verfügt über ein flachgeneigtes Walmdach.
Innenwände:	Die Innenwände sind massiv gemauert oder ggfs. zum Teil in Leichtbauweise erstellt.
Decken:	Über dem Keller ist eine Stahlbetondecke verbaut und über dem Erdgeschoss ist eine Holzbalkendecke vorhanden.
Außentüren:	Südseitig wird das Gebäude über ein 2-flügliges Holztürelement mit zwei ovalen Lichtausschnitten und Oberlicht erschlossen und nordseitig führt eine Klönschnacktür zum Windfang des Gebäudes. Die giebelseitig angeordneten Türen sind gleichartig ausgeführt.
Fenster:	Das Gebäude verfügt über dänische sprossengeteilte Holzrahmen- bzw. Holzkastenfenster mit einem grauen Farbanstrich und dunkel abgesetzten Blendrahmen.
Heizungsanlage:	Das Gebäude wird über eine ölbefeuerte Zentralheizungsanlage erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage.

Innenausstattung:

Nachrichtlich: Die nachfolgenden Raumaufteilungen erfolgen auf Basis der vorliegenden Grundrisszeichnungen.

Keller:	Raumaufteilung: Flur und Heizung sowie außerhalb des Wohnhauses Durchgang, Flur, WC, Abstellraum, Ruheraum mit Dusche, Sauna, Wein, Abstellraum, Abstellraum, Wirtschaftsküche
Innentüren:	keine
Beheizung:	überwiegend nicht vorhanden, lokal Plattenheizkörper
Treppe:	½ gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer und Handlauf zum Erdgeschoss
Bodenbeläge:	Betonestrich, Bodenfliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Tapeten, Wandfliesen, Sichtmauerwerk
Deckenunterkleidung:	Putz, weiß gestrichen, Tapeten, teils Einbauleuchten
Sanitäreinrichtung:	weißes Industriespülbecken in der Waschküche, weiße Sanitärobjekte im WC-Raum (hängendes WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken), im Bad vorinstallierte Badewanne, 2 noch nicht montierte Waschtische und eine ebenerdige abgemauerte Duschzelle mit Bodenablauf

Erdgeschoss:	Raumaufteilung: Windfang, Gäste-WC, Garderobe, Diele, Speisekammer, Kochen / Essen, Büro, Wohnen sowie Gästebereich mit Flur, Bad und Schlafraum
Innentüren:	keine
Beheizung:	über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und zusätzlich gemauerte Kaminöfen im Wohnraum und Kochen/ Essen
Treppe:	½ gewendelte geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer und Handlauf zum Dachgeschoss
Bodenbeläge:	Lagerhölzer im Wohnraum, Fliesenbeläge
Wandbekleidungen:	Putz, Sichtmauerwerk, Delfter Fliesen
Deckenunterkleidung:	geweißte sichtbare Holzbalkendecke mit aufliegender Diele
Sanitäreinrichtung:	Gäste-WC mit weißer Sanitärausstattung (Stand- WC mit Druckspüler, Handwaschbecken)
Kücheneinrichtung:	nicht vorhanden
Dachgeschoss:	Raumaufteilung: Flur, Flur, Ankleide, Schlafen, WC-Raum, Vollbad, Duschbad, zwei Zimmer
Innentüren:	keine
Beheizung:	Plattenheizkörper, Elektroheizgeräte
Bodenbeläge:	Fliesen, Werkstoffplatten, Estrich
Wandbekleidungen:	überwiegend Putz, lokal verspachtelte Rigipsplatten, lila oder dunkelgrüne Mosaikfliesen in den Duschbereichen
Deckenunterkleidung:	firsthohe Räume mit teils sichtbarer Dachkonstruktion
Sanitäreinrichtung:	mit Ausnahme der Duschen und eines älteren Waschtisches mit Ablagekonsole keine vorhanden
Kücheneinrichtung:	keine
Besondere Bauteile:	Kaminöfen, Dachgauben, Frontspieß
energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde im Jahr 1669 errichtet und ist in die Denkmalschutzliste des Landes Schleswig – Holstein eingetragen. Es weist nach den örtlichen Feststellungen einen aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.

Baumängel /Schäden: Die Reetdeckung weist großflächig ein Mooswachstum und lokal einen Substanzverlust auf.

Im Keller sind großflächig Verfärbungen und Auffälligkeiten erkennbar, die ein für einen erheblichen Feuchte- und Schimmelpilzschaden typisches Erscheinungsbild aufweisen. Durchgeführte Feuchtemessungen ergaben hier insbesondere an den unteren Wandflächen erhöhte Messwerte.

Es sind keine Kücheneinrichtungen vorhanden und die Sanitäreinrichtungen sind teils nicht mehr zeitgemäß.

Das Gebäude ist insbesondere im Erd- und Dachgeschoss überwiegend entkernt. Es sind umfangreiche Ausbaurbeiten einzuplanen.

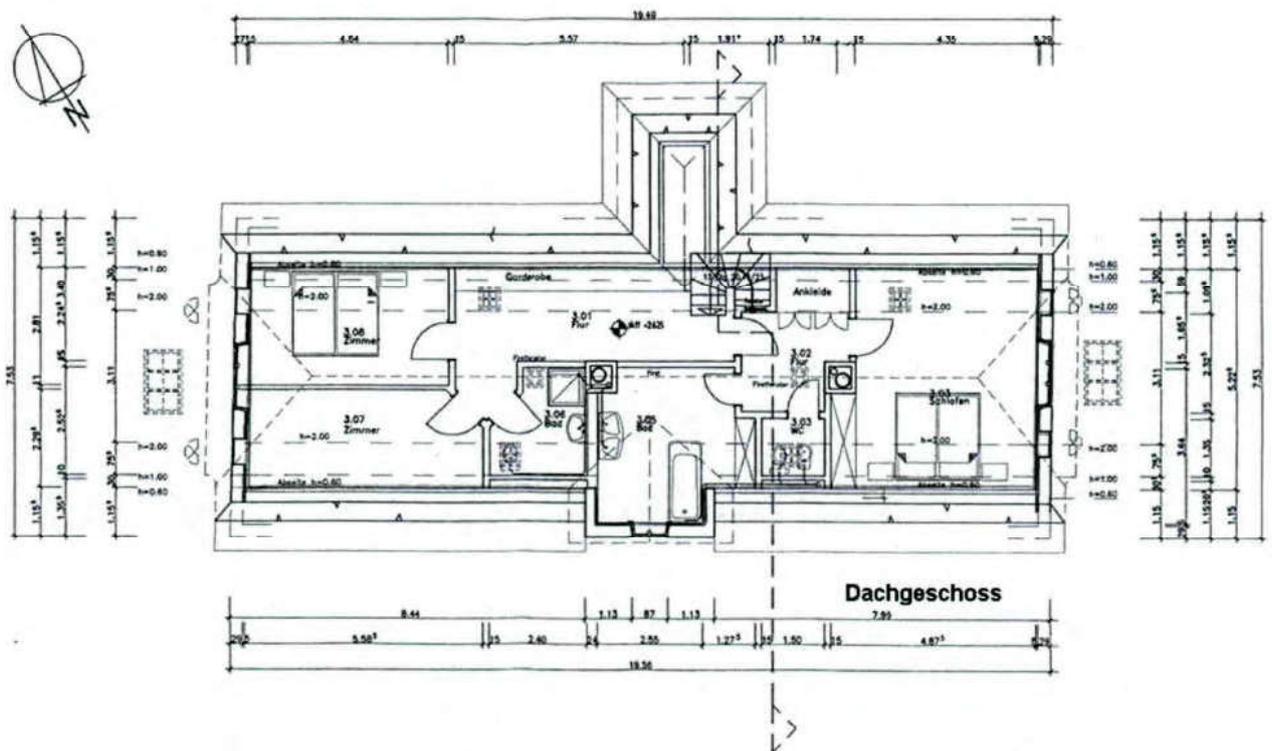
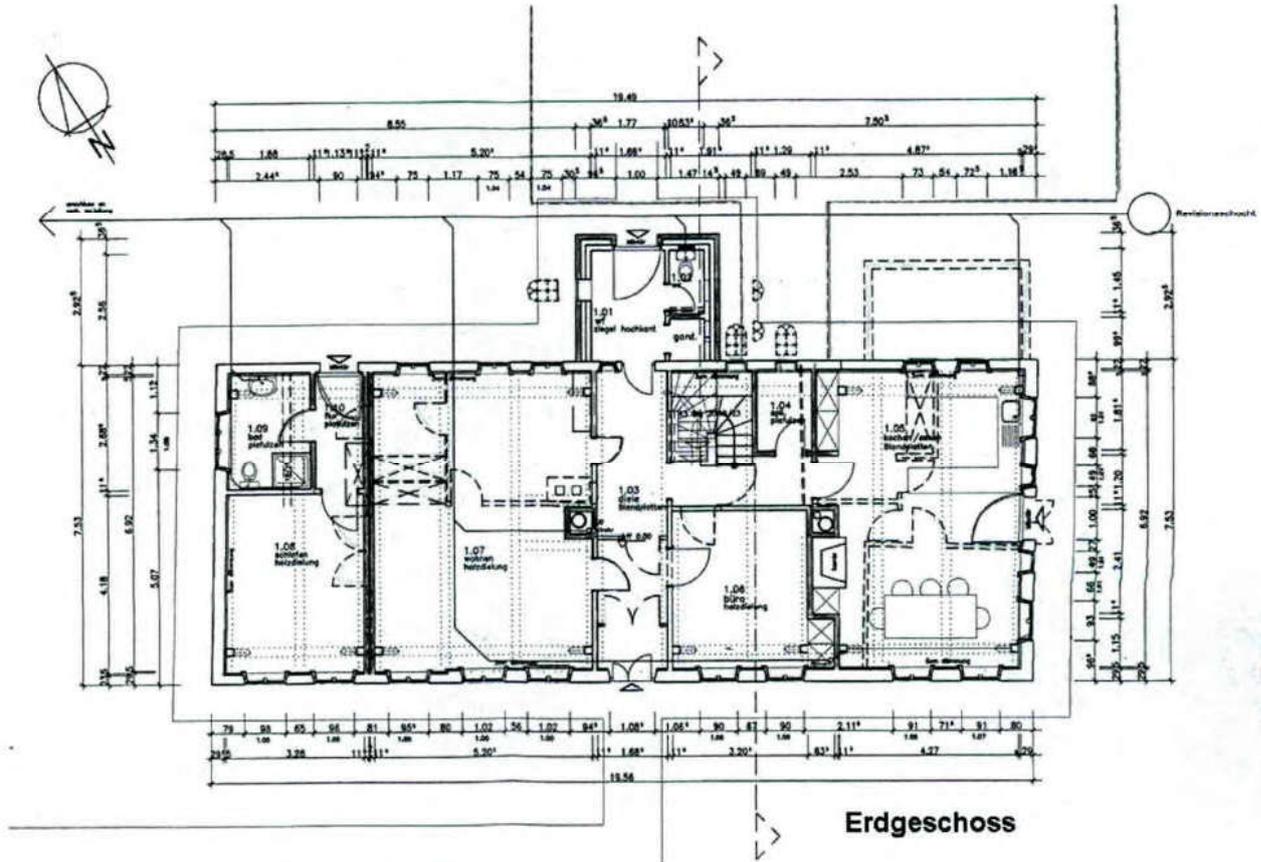
Fazit: **Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen, innen mäßigen Unterhaltungszustand und weist annähernd einen Rohbauzustand auf.**

Nebengebäude: **Garage** (Baujahr 1998) mit gemauerten, dem Wohnhaus angepassten Umfassungswänden, einem mit Reet gedeckten Krüppelwalmdach, einem zweiflügeligen, anthrazitfarben gestrichenen Holztor und einer entsprechend gestrichenen Holzeingangstür

Erdschuppen mit anthrazitfarben gestrichenen Holztüren und stirnseitiger Holzverkleidung (*nicht von innen zu besichtigen*)

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 25996 Wenningstedt-Braderup (Sylt), Am Dorfteich 6



Grundrisse Erd- und Dachgeschoss

- unmaßstäblich -