

### **3.3. Bebauung**

Das Grundstück Meisenweg 5 b Flurstück 133 ist im nördlichen Bereich, ca. 66 m von der katasterlichen Straßenfront am Meisenweg zurückversetzt mit einem 1 1/2-geschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus als rechter Doppelhaushälfte bebaut.

Im östlichen Bauwuch ist eine Garage gleichen Gestehtungsjahres gelegen.

Im Uferbereich wurde eine einfache Steganlage vorgefunden.

#### **3.3.1 Gebäude**

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Die Aufnahme der Baulichkeiten erfolgte auf der Grundlage einer äußeren und inneren Inaugenscheinnahme, der Auswertung der Unterlagen, eingeholter Informationen und sachverständiger Annahmen. Eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses war **nicht** möglich.

Die Garage konnte im Bereich des seitlichen Abstellraumes begangen werden.

<b><u>Wohngebäude</u></b>	(keine Innenbesichtigung ermöglicht)	
Ausführung:	1 1/2-geschossiges Wohngebäude als rechte Doppelhaushälfte, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss	
Raumstruktur:	KG:	ohne
	EG:	Eingang in den Flur mit Treppenanlage, Bad, Wohnzimmer mit Terrasse, Küche, HWR
	DG:	Flur, 2 Wohnräume, Bad
	Spitzboden:	1 Raum
Zweckbestimmung:	für Wohnzwecke realisiert und geeignet	
Baujahr:	2002 lt. Angabe	
<b><u>Rohbau</u></b>	(lt. Augenschein und teilweise Bauunterlagen)	
Fundamente:	bewehrte Bodenplatte, Betonstreifenfundamente, unter Annahme	
Umfassungswände:	Mauerwerk	
Innenwände:	konventionelles Mauerwerk	
Decken:	EG:	massive Flachdecke
	DG:	Holzbalkendecke
Treppen:	außen:	ohne
	innen:	Betontreppe mit Handlauf und keramischen Belägen zum DG und Spitzboden
Isolierungen:	keine Aussagen möglich, da nicht von innen gesehen	

Dach:	Satteldach ohne Drempel, Holzbalkenkonstruktion mit zimmermannsmäßigem Abbund, Ziegelsteindeckung, Dachüberstände mit vorgehängter, verzinkter Rinne
Fassade:	Rauputz ohne Dämmung
Sockel:	Sperrputz
<u>Ausbau</u>	(lt. Angaben)
Rohrleitungssysteme:	baujahrestypische Angabe
E-Anlage:	baujahrestypische Anlage
Sanitäre Anlagen:	EG: wandhängendes WC, Handwaschbecken, Dusche, deckenhoch gefliest, Handtuch-trockner DG: wandhängendes WC, Handwaschbecken, Wanne, deckenhoch gefliest, Handtuch-trockner
Heizung:	Gaszentralheizung im EG (Baujahr 2002), Fußbodenheizung, zentrale Warmwasserbereitung
Fußböden:	EG: Verbundestrich, Fliesen DG: Verbundestrich, Fliesen Spitzboden: Verbundestrich, Teppichboden
Oberfläche der Innenwände:	Putz, Farbe, Tapete, Fliesen
Türen:	verglaste Kunststoffrahmentür mit mehrfacher Verriegelung im Hauszugang, Holzfuttertüren im Innenbereich

Fenster: Kunststoffthermofenster (2-fach verglast), keine Rollläden, Dachflächenfenster, Natursteinfensterbänke innen und außen

sonstige techn. Anlagen: - 2 Raumklimageräte im DG bzw. Spitzboden  
- manuell zu betätigende Markise an der Giebelwand  
- elektrisch zu betätigende Markise uferseitig

### Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt lt. Angaben nicht vor. Konkrete Aussagen zu den energetischen Eigenschaften sind somit **nicht** möglich.

### Barrierefreiheit

Eine Barrierefreiheit in Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz ist **nicht** gegeben.

### Baulicher Zustand:

Die nachfolgende Aufstellung konzentriert sich auf Schwerpunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Anmerkung: - Es wird empfohlen, das Erfordernis einer Wärmedämmung im Dach- und Fassadenbereich im Hinblick auf die aktuelle Energieeinsparverordnung von einem Fachmann zu prüfen zu lassen.

Baumängel/Bauschäden: - leichte Feuchteschäden im Sockelbereich von außen

### **3.3.2 Nebengebäude**

Hierbei handelt es sich um eine massive Garage mit seitlichem Abstellraum im östlichen Bauwich.

Der in konventioneller Bauweise errichtete Baukörper wird durch ein massives Flachdach mit Innenentwässerung abgeschlossen. Ein frontseitiges Metalltor, isolierverglaste Fenster sowie eine seitliche Stahlblechtür bestimmen die Ansichten.

Die Garage ist gemäß Sachwertmodell<sup>5</sup> als wertneutral zu stellen und somit nicht separat zu erfassen.

### **3.3.3 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungs-  
anlagen:

Alle Zuleitungen zum Gebäude erfolgen unter Terrain, die Elektroversorgung als Erdkabel.

Freiflächengestaltung:

Die Zuwegungen sind mit Betonplatten und Betonpflaster befestigt, die Zufahrt mit Rasengitterplatten ausgebildet. Der Hausgarten weist keinen Pfliegerückstand auf.  
Holzbohlen als Uferbefestigung.

Einfriedungen:

Zum Wegeflurstück 137 ohne Einfriedung, seitlich Baukörper und einfache Zäune. Uferseitig ohne Einfriedung.

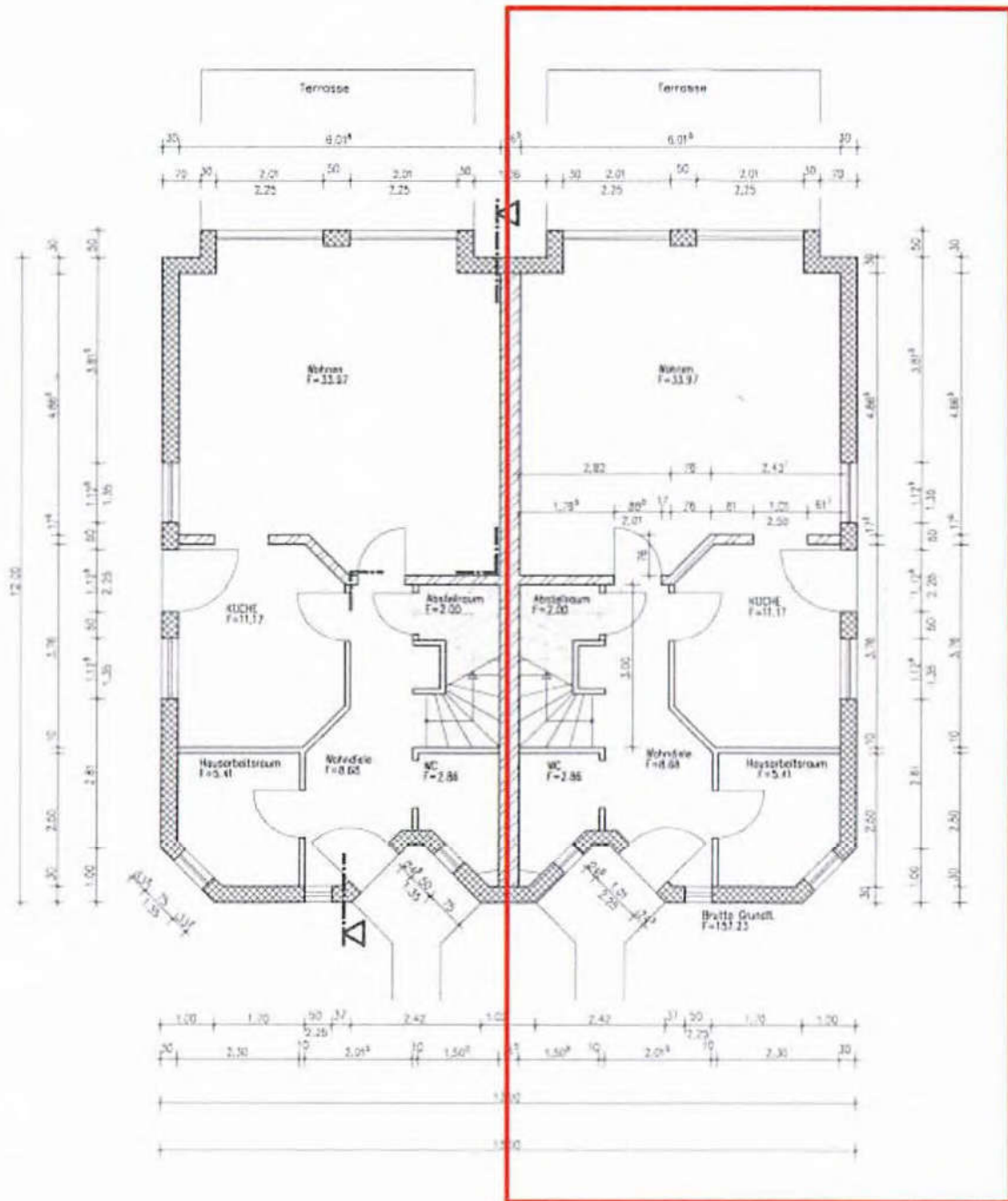
---

<sup>5</sup> Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 (Stichtag 01.10.2023), Seite 18

**Grundriss – Erdgeschoss**

(Der Grundriss wurde aus den eingeholten Bauunterlagen entnommen.)

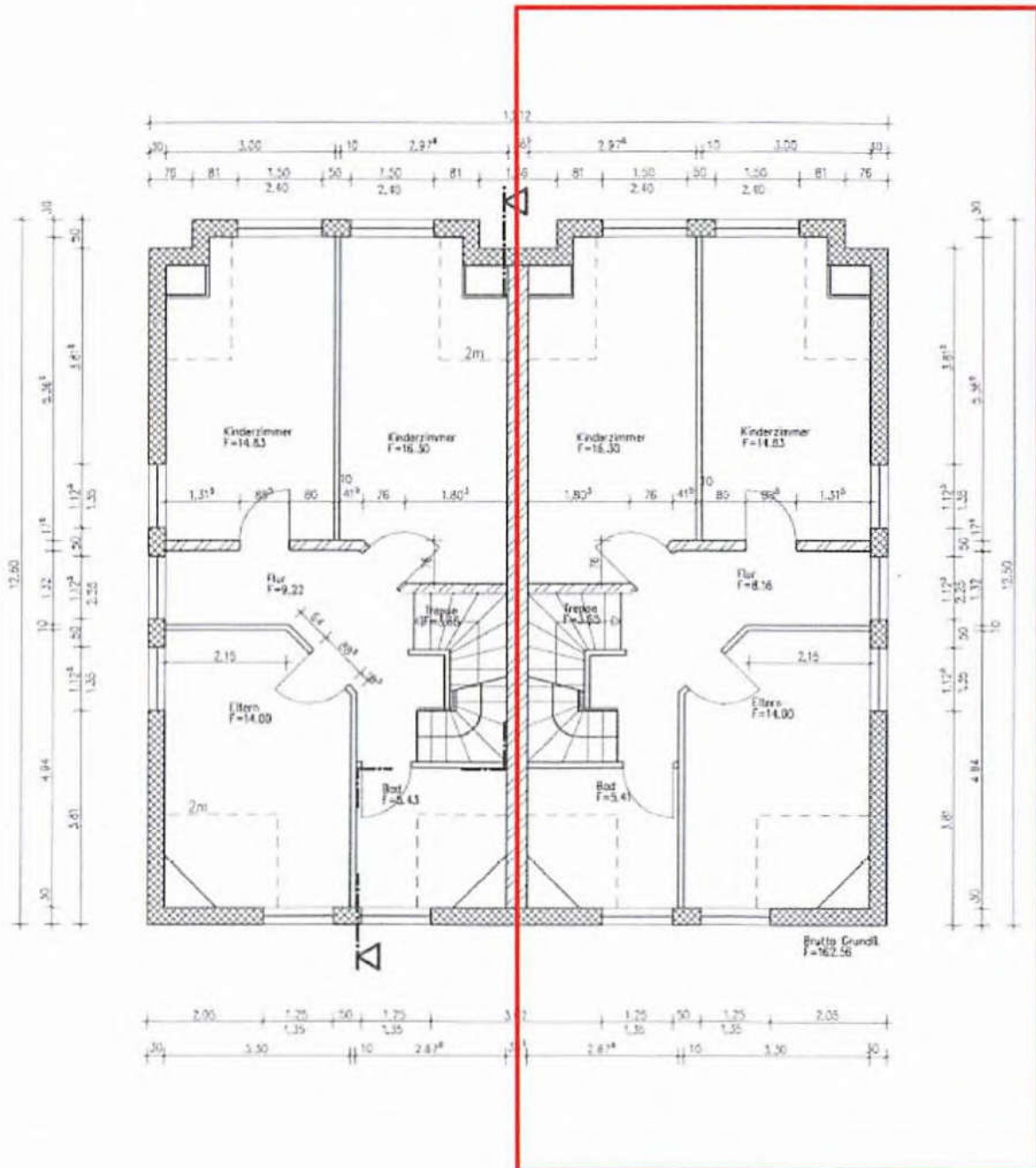
Lage des Bewertungsobjektes



**Grundriss – Dachgeschoss**


(Der Grundriss wurde aus den eingeholten Bauunterlagen entnommen.)

Lage des Bewertungsobjektes



**Grundriss – Spitzboden**

(Der Grundriss wurde aus den eingeholten Bauunterlagen entnommen.)

 Lage des Bewertungsobjektes

