

3.2 Gartenbungalow*

*(Position siehe Übersichtskarte aus Seite 16 des Gutachtens)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

- eingeschossiges Gebäude
- massiv
- nicht unterkellert
- Pultdach
- auf Flurstück 26 positioniert

Baujahr:

1973 (gemäß Angaben der Eigentümer)

Anzahl der Vollgeschosse (ohne Dachgeschoss und ohne Keller)

ein Vollgeschoss

Modernisierung:

- Modernisierung der Fenster und Außentüren in den 1990er Jahren (vermutlich in den 1990er Jahren)
- Aufbringen von Trapezblech auf dem Dach in den 1990er Jahren (vermutlich in den 1990er Jahren)
- 2011: Einbau einer abflusslosen Sammelgrube
- Aufbringen von Strukturputz mit Farbanstrich (vermutlich in den 1990er Jahren)
- Modernisierung Bad / WC (vermutlich in den 1990er Jahren)
- reilweise Modernisierung der Decken und Fussböden (vermutlich in den 1990er Jahren)

Nutzfläche / Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- 1 Wohnzimmer mit Anschluss zur Terrasse, 1 Badezimmer, 1 Küche, 1 Schlafzimmer

Flächen und Rauminhalte:

Die gesamte Nutzfläche liegt innerhalb des massiv errichteten Gebäudes.

BGF EG: ca. 7,0 m x ca. 6,80 m = 47,60 m²
 BGF_{gesamt}: = 47,60 m², rd. 48,0 m²

Hinweis: Die Angaben zur Brutto-Grundfläche und Raumaufteilung stützen sich die vorgelegten Unterlagen des Grundstückseigentümers sowie

Objekt: bebautes Erholungsgrundstück auf der Halbinsel Werder in 17217 Penzlin OT Werder

Geschäfts-Nr. 621 K 19/23
Ausfertigung Nr. 2 von 6

auf Besichtigung im Ortstermin. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV, DIN 283, DIN 277) abweichen; Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Der Zugang zum Gebäude selbst ist barrierefrei, nicht jedoch innerhalb des Gebäudes (der Fußboden vom Küchenbereich zum hinteren Schlafraum weist einen Höhenunterschied von ca. 20 cm auf). Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (wie Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für diese konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

eingeschossiger Bungalow mit Pultdach, Dacheindeckung mit Trapezblech, Fassade des Bungalows ist verputzt mit Farbputz (Farbe: beigefarben); Regenwasser- Spritzschutz im Sockelbereich an der nördlichen und östlichen Gebäudeseite; Sockel: Kunstharzputz an der nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenze; Ausbildung der Dachüberstände mit nicht sichtbaren Sparrenköpfen / Verkleidung aus Holz inkl. Anstrich;

3.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

Massivbau (angenommen)

Fundamente:

Streifenfundament (angenommen)

Keller:

Kriechkeller

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk im Erdgeschoss (angenommen)

Innenwände:

einschaliges Mauerwerk im Erdgeschoss (angenommen)

Decke über Erdgeschoss:

nicht vorhanden

Geschosstreppen, Zwischenpodeste,
Bodeneinschubtreppe:

nicht vorhanden

Eingang(sbereich)e:

Zugang über Hauseingangstreppe an der nördlichen Seite des Bungalows, 1 Hauseingangstür aus Kunststoff, Farbe Weiß, Türfüllung Weiß mit Glasausschnitt

Fenster:

Kunststofffenster mit Zweifachverglasung (Farbe außen: Weiß, Farbe innen: Weiß; Dreh-Kipp-Mechanik, Außenrolladen mechanisch betrieben)

Fensterbänke:

Fensterbänke außen: tlw. Granit, tlw. Terrazzo (ehem. DDR)
Fensterbänke innen: Werzalit (Farbe: Beige)

Objekt: bebautes Erholungsgrundstück auf der Halbinsel Werder in 17217 Penzlin OT Werder

Geschäfts-Nr. 621 K 19/23

Ausfertigung Nr. 2 von 5

Dach:	Dachkonstruktion: Sparren mit ca. 3° DN (angenommen)
	Dachform: Pultdach
	Dacheindeckung: doppelagiges Pappdach auf vorgefertigten Dach-Tafeln aus Holz (angenommen), darüber Trapezblech Dachüberstände an den Traufen mit nicht sichtbaren Sparrenköpfen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.3 Gebäudeausstattung Bungalow

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in eine abflusslose Grube auf dem Grundstück
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe, Rohre und Leitungen im Erdgeschoss unter Putz,
Heizung:	keine, nur ein kleiner Kamin im Wohnzimmer
Warmwasserversorgung:	nur im Bad mittels Warmwasserboiler (keine Warmwasserversorgung in der Küche)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Besonderheiten:	keine

3.2.4 Beschreibung Bungalow

Ausstattung der Räumlichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Raumhöhen: ca. 2,10 m (EG) ▪ Innentüren aus den 90er Jahren (tlw. mit Lichtausschnitt, tlw. ohne Lichtausschnitt)
Deckenbekleidung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ tlw. Paneele in Holzoptik, Raufaser mit Farbanstrich
Wandbekleidung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ tlw. Paneele in Holzoptik, tlw. Strukturputz mit Farbanstrich, tlw. Tapete mit Farbanstrich, tlw. Fliesen
Fußboden:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ tlw. Teppich, tlw. Linoleum, tlw. Fliesen
Badezimmer Erdgeschoss:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ eine Eckdusche (nicht barrierefrei), 1 Hänge-WC mit Vorwandmontage, ein Einzelwaschtisch
Deckenbekleidung Bad:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Paneele in Holzoptik mit eingelassenen Lichtspots
Wandbekleidung Bad:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fliesen (ca. 2 m hoch gefliest), restliche Wandfläche mit Strukturputz inkl. Farbanstrich
Fußboden Bad:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fliesen

Objekt: bebautes Erholungsgrundstück auf der Halbinsel Werder in 17217 Penzlin OT Werder

Geschäfts-Nr. 621 K 19/23

Ausfertigung Nr. 2 von 6

besondere Einrichtungen:

- 1 Kamin im Wohnzimmer

besondere Bauteile:

- Überdachung Kriechkeller (BGF: ca. 2,0 m x ca. 1,80 m) → Anrechnung in den boG als Zeitwert (pauschal)
- Überdachung Terrasse (BGF: ca. 2,0 m x ca. 1,80 m) → Anrechnung in den boG als Zeitwert (pauschal)
- Außentreppe am Kriechkeller -) → Anrechnung in den boG als Zeitwert (pauschal)
- Terrasse (ca. 2,50 m x ca. 4,00 m) → Anrechnung in den boG als Zeitwert (pauschal)

Besonnung und Belichtung:

ausreichend

Baumängel / Bauschäden:

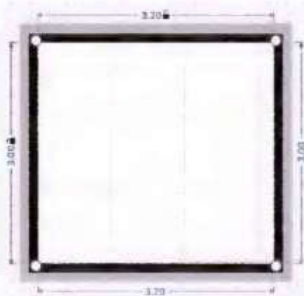
- Fenstersturz an der östlichen Gebäudeseite gebrochen (Annahme)
- Stockflecken durch Feuchtigkeit an den Ecken und Kanten der Räumlichkeiten

Allgemeinbeurteilung:

- mittlerer Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf
- Bausubstanz dem Alter entsprechend

3.3 Außenanlagen

(Geräte)Schuppen:



Für die nachstehend aufgeführten baulichen Anlagen werden im Hinblick auf die Modellkonformität separate Normalherstellungskosten als Zeitwert (pauschal) berücksichtigt:

- ein (Geräte-)Schuppen
Maße: Erdgeschoss: ca. 3,20 m x ca. 3,00 m
Baujahr: 2011,
nicht unterkellert
Dachform: Pultdach
Dachhaut: Trapezblech

Es handelt sich hier um einen eingeschossigen Bau, nicht unterkellert, komplett aus Holz mit Wetteranstrich, Pultdach mit Regenentwässerung (Zinkblech), Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt

Sonstiges:

Für die nachstehend aufgeführten Anlagen erfolgt eine prozentuale Berücksichtigung in den Außenanlagen:

- Wege- und Hofbefestigung (tlw. Felsstein gemauert, tlw. Betonflächen, tlw. Betonstein)
- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Umzäunung (tlw. Hecke kombiniert mit Sichtschutzelementen aus Holz, tlw. Grenzbebauung durch Gebäude, tlw. auch offen)
- Baum- und Strauchbewuchs

Objekt: bebautes Erholungsgrundstück auf der Halbinsel Werder in 17217 Penzlin OT Werder

Geschäfts-Nr. 621 K 19/23

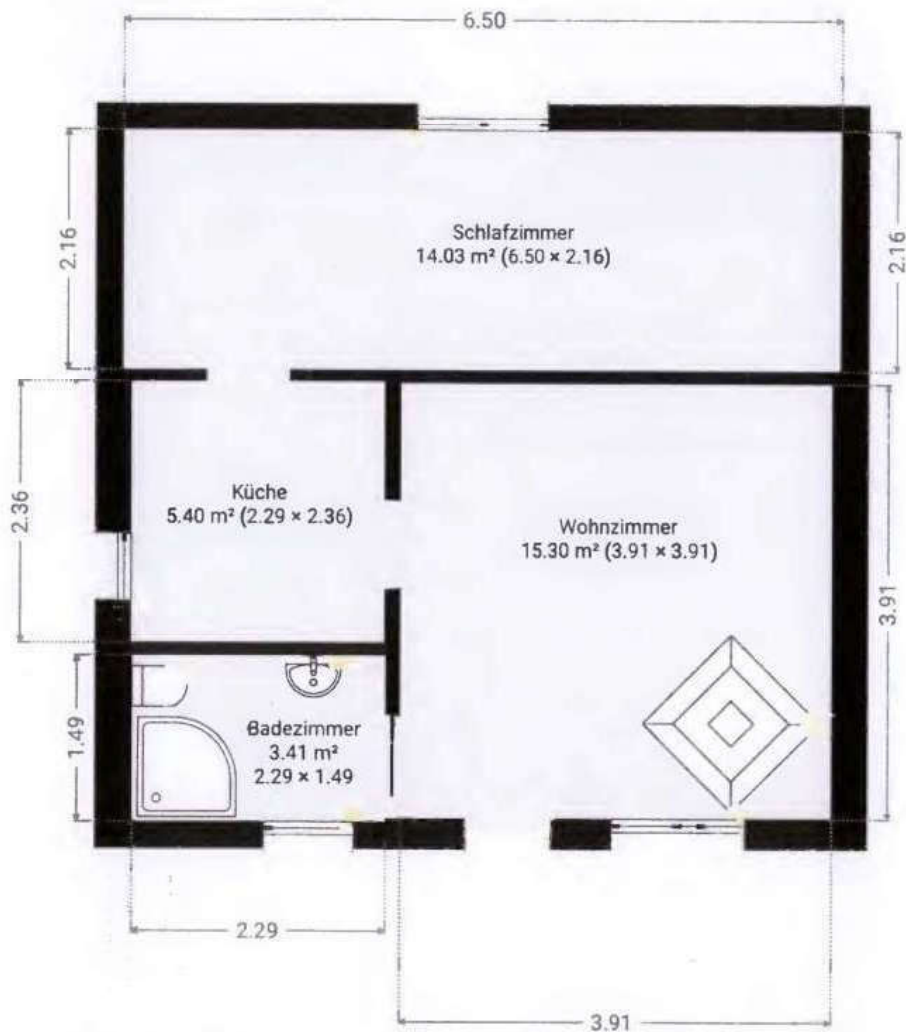
Ausfertigung Nr. 2 von 6

Anlage 6: Grundriss Gartenbungalow (Erdgeschoss)
Seite 1 von 1

BGF EG: ca. 7,0 m x ca. 6,80 m = 47,60 m²
BGF_{gesamt}: = 47,60 m², rd. 48,0 m²

Wohnfläche

Wohnzimmer:	15,30 m ²
Schlafzimmer:	14,03 m ²
Küche:	5,40 m ²
Bad:	3,41 m ²
Terrasse*:	2,50 m ²
*(Anrechnung 25% der Terrassenfläche)	
	40,64 m ² ; rd. 40,0 m ²



Objekt: bebautes Erholungsgrundstück auf der Halbinsel Werder in 17217 Penzlin OT Werder

Geschäfts-Nr. 621 K 19/23

Ausfertigung Nr. 2 von 6