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 Gutachtenerstellung 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 Gebäudealter ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Nach den vorliegenden Bauunterlagen wurde es etwa in dem Zeitraum von 1911 bis 1919 errichtet.

Modernisierung: Nach örtlichen Angaben wurden im Jahr 2023 diverse Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Unter anderem wurde die Raumaufteilung geändert, die Fenster, die Innen- sowie Außentüren und die Elektrik erneuert. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen wurde demnach zudem teilweise der Lagerholzboden durch eine Betonsohle ersetzt und teilweise die Außenwände mit einer Leichtbauvorsatzschale verkleidet.

Konstruktive Beschreibung:

Bauweise: Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss erstellt.

Gebäudetyp: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus.

Gründung: Es wird eine konventionelle Gründung auf Beton- oder Felssteinfundamenten mit einer Betonsohlplatte unterstellt. Nach örtlichen Angaben wurde der Bereich des Lagerholzbodens im Jahr 2023 durch eine Betonsohle ersetzt.

Unterkellerung: Das Objekt ist nicht unterkellert.

Außenwände:	Die massiven Außenwände sind mit einer Verblendstein- oder Putzfassade bzw. teilweise mit Fassadenplatten ausgeführt.
Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Satteldachkonstruktion, die mit rotbraunen Betondachsteinen eingedeckt ist. In der östlichen Dachfläche ist eine Flachdachgaube vorhanden.
Innenwände:	Die Innenwände sind massiv gemauert oder ggfs. in Leichtbauweise erstellt.
Decken:	Über dem Erdgeschoss ist (soweit dem Sachverständigen bekannt) eine Holzbalkendecke vorhanden.
Außentüren:	Die Haupteingangstür besteht aus einem weißen Kunststoffrahmenelement mit einem senkrechten, isolierverglasten Lichtausschnitt und die Nebeneingangstür zum Innenhof besteht aus einem weißen Kunststoffrahmenelement mit einem Isolierglasausschnitt im oberen Drittel.
Fenster:	Das Gebäude verfügt über weiße Kunststoffrahmenfenster mit 3-fach-Verglasung.
Heizungsanlage:	Das Gebäude wird über eine gasbefeuerte Zentralheizungsanlage erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage. Nach den örtlichen Angaben wurde durch einen Schornsteinfeger erklärt, dass die Heizungsanlage funktionstüchtig sei.

Innenausstattung:

Erdgeschoss:	Raumaufteilung: Flur, Duschbad, Wohnen/Essen, Diele, Schlafen, Abstellraum, Küche
Innentüren:	glatte, weiß lackierte Holztüren mit entsprechenden Zargen
Beheizung:	über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und zusätzlich einen Badheizkörper im Duschbad
Treppe:	steile, geschlossene Holztreppe mit Holzhandlauf führt zum Dachgeschoss
Bodenbeläge:	beige Bodenfliesen im Duschbad; ansonsten Design-Vinylbelag / Laminat oder abgängiger PVC-Belag
Wandbekleidungen:	Duschbad raumhoch mit hellbeige-marmorierten Wandfliesen einschließlich Bordüre; Wandfliesenschild in der Küche aus grau/weiß/schwarzen Mosaikfliesen; ansonsten Raufaser, weiß gestrichen, oder helle Mustertapeten

Deckenunterkleidung:	Raufaser, weiß gestrichen; Ausführung teilweise mit Deckenstrahlern
Sanitäreinrichtung:	Duschbad mit weißer Sanitärausstattung (bodenstehendes WC mit Kunststoffspülkasten, Handwaschbecken mit Unterschrank, Whirlpool-Kabine mit einer Dusch-/Badewannenkombination)
Kücheneinrichtung:	einfache Einbauküche mit hellen Holzkassettenfronten und einer Werzalitarbeitsplatte in heller Marmoroptik, Unter- und Oberschränke, runde Edelstahlspüle; ansonsten sind die Elektrogeräte nicht mehr vorhanden
Dachgeschoss:	Raumaufteilung: Flur, Kind 1, Abst., Schlafen, Kind 2
Innentüren:	glatte, weiß lackierte Holztüren in entsprechenden Zargen
Beheizung:	über ältere Rippenheizkörper oder Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Treppe:	Bodeneinschubtreppe zum nicht zu besichtigenden Spitzboden
Bodenbeläge:	überwiegend hellgraues Laminat / Designbelag; in einem Raum ist lediglich ein Holzbretterboden vorhanden
Wandbekleidungen:	Raufaser, weiß bzw. farbig gestrichen; in einem Raum fehlte die Wandbekleidung
Deckenunterkleidung:	Raufaser, weiß gestrichen
Sanitäreinrichtung:	keine vorhanden
Kücheneinrichtung:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Dachgaube
Energetischer Zustand:	Es handelt sich um ein älteres Bestandsgebäude und es weist nach den örtlichen Feststellungen einen teilweise verbesserten, aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.
Baumängel/Schäden:	Im Bereich der neu eingebauten Fenster sind Restarbeiten durchzuführen. Die Wandsockelbereiche weisen lokal eine erhöhte Bauteildurchfeuchtung auf.

Die Küchenzeile befindet sich in einem mäßigen Unterhaltungszustand und ist unvollständig.

Es ist eine schmale, steile Holztreppe mit Abnutzungserscheinungen verbaut.

Im Bereich der Elektroinstallation sind Restarbeiten erforderlich.

In dem Abstellraum im Erdgeschoss und in dem Kinderzimmer 2 sind erhebliche Restarbeiten erforderlich.

Das Bodenniveau der Räumlichkeiten weist teilweise unterschiedliche Höhen auf.

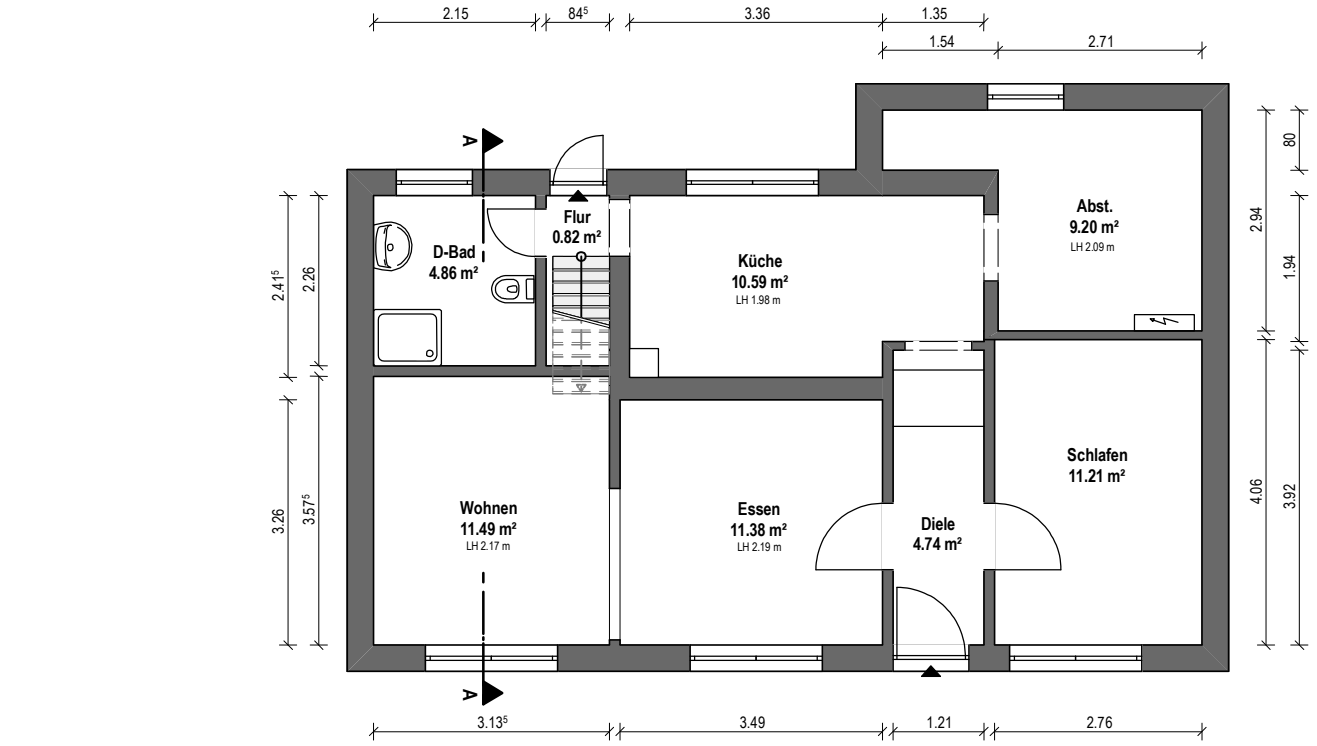
Teilweise sind die Bodenbeläge und Decken- sowie Wandflächenbekleidungen unvollständig oder fehlen gänzlich.

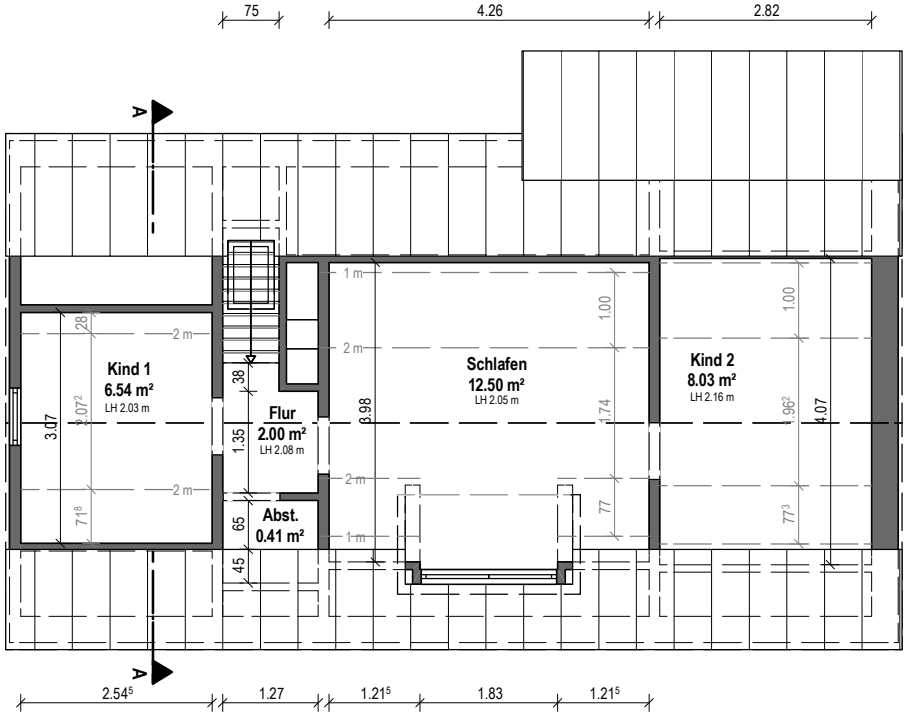
Die Außenanlagen befinden sich einem insgesamt schlechten, vernachlässigten Zustand und sind mit Unrat und Bauschutt überlagert.

In dem vorgefundenen Zustand ist eine wohnliche Nutzung des Gebäudes nicht möglich. Zum Bewohnen bzw. zur Generierung marktüblicher Erträge sind diverse Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten erforderlich.

Fazit: **Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem mäßigen bis durchschnittlichen Unterhaltungszustand und die Ausstattung ist als einfach, teilweise nicht zeitgemäß bzw. nicht nutzbar einzustufen.**

Nebengebäude: einfacher **Garagenanbau / Unterstand**





Rimkus Sachverständigenbüro für Bauwesen GmbH		Große Straße 41 24855 Jübek Tel.: 04625 / 822 810
Projekt: Polierteich 1 24837 Schleswig	Bezeichnung: **Grundrisse**	Datum: 12.03.2026 Blattgröße: A4 — Bearbeiter: Kr Maßstab: 1:100 — Blatt-Nr.: 1(1)