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 Gebäudebaujahr ist nicht bekannt. Es handelt sich um ein älteres Bestandsgebäude, bei dem das Dachgeschoss nach den vorliegenden Unterlagen im Jahr 1954 nach einem Brand neu aufgebaut wurde.
Modernisierung:	Dem Sachverständigen liegen keine Angaben über ggfs. durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme unterstellt, dass primär lediglich Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

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 mit Einliegerwohnung in offener Bauweise.
Gründung:	Es wird eine konventionelle Gründung auf Felsstein- bzw. Betonfundamenten mit einer Betonsohlplatte oder einem Lagerholzboden unterstellt.
Unterkellerung:	Es ist nach den vorliegenden Unterlagen lediglich ein kleiner Kellerraum mit einer Grundfläche von ~ 15 m² vorhanden.
Außenwände:	Die Außenwände sind (soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich) 40 cm stark und mit einer hell gestrichenen Putzfassade erstellt.
Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Satteldachkonstruktion, die mit älteren anthrazitfarbenen Betondachpfannen eingedeckt ist.

Innenwände:	Die Innenwände sind massiv gemauert oder ggf. zum Teil in Leichtbauweise erstellt.
Decken:	Über dem Kellerraum ist (soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich) eine Stahlbetondecke verbaut und über dem Erdgeschoss sind demnach Holzbalkendecken vorhanden.
Außentüren:	Die Ausführungsart der Eingangstüren konnte am Tag der Objektbesichtigung nicht festgestellt werden. Die Haupteingangstür ist durch eine Pultdachkonstruktion aus einem Holzständerwerk mit einer Betondachsteineindeckung überdacht.
Fenster:	Soweit von der Straße aus ersichtlich, verfügt das Gebäude über ältere dunkel lackierte Holzrahmenfenster, welche im Erdgeschoss mit Außenjalousien ausgeführt sind.
Heizungsanlage:	Auf Grund des vorhandenen Erdgasanschlusses wird eine Beheizungsart über eine gasbefeuerte Zentralheizungsanlage angenommen, bei der die Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage erfolgt.
Innenausstattung:	
Nachrichtlich:	*Da ein Zutritt zu dem Gebäude nicht ermöglicht wurde, können keine Angaben zum bzw. über den Ausstattungsstandard getätigt werden. Es wird eine dem ersichtlichen äußeren Bauzustand entsprechend einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt und die nachfolgende Aufstellung der Raumaufteilung basiert auf den vorliegenden Grundrissen.*
Kellergeschoss:	Raumaufteilung: ein Kellerraum
Erdgeschoss:	Raumaufteilung: Windfang **Erdgeschosswohnung** mit Flur, Wohn-/Esszimmer, Zwischenflur, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche, Speisekammer
Dachgeschoss:	Raumaufteilung: **Dachgeschosswohnung** mit Treppenflur, Flur, Wohnen, Schlafen, Badezimmer, Küche, Speisekammer
Besondere Bauteile:	Dachgauben, Eingangsüberdachung, Terrassenüberdachung

Energetischer Zustand: Bei dem Gebäude handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, dessen Dachgeschoss im Jahr 1954 neu aufgebaut wurde. Es weist nach den örtlichen Feststellungen (soweit ersichtlich) einen aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.

Baumängel/Schäden: Die Fassadenflächen weisen vielfach Verwitterungserscheinungen auf.

Das straßenseitige Staket weist Rissbildungen und Putzabplatzungen auf.

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass teils Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten einzuplanen sind.

Fazit: **Soweit von der Straße aus ersichtlich befindet sich das Gebäude insgesamt in einem einfachen bis durchschnittlichen Unterhaltungszustand und es wird eine entsprechende Ausstattung unterstellt.**

Nebengebäude: **Garage** (Baujahr 1972) in Massivbauweise mit gemauerten, gelb verblendeten Umfassungswänden, einem mit Bitumenbahnen abgedichteten Flachdach und einem Stahlblechschwingtor mit abblätterndem Farbanstrich

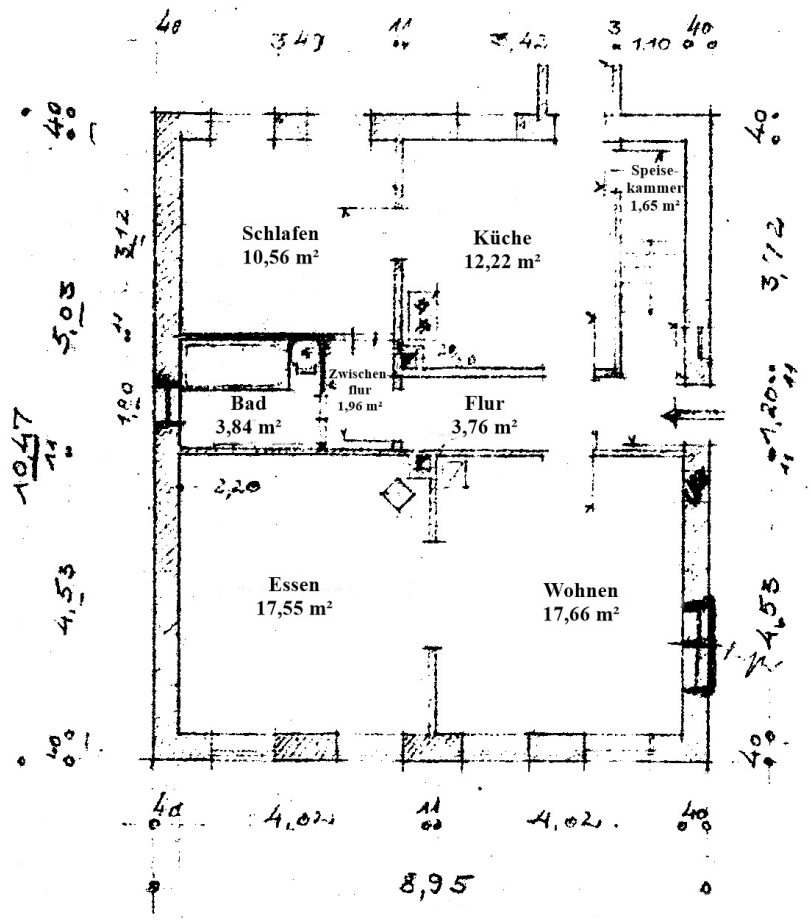
Nebengebäude mit gemauerten Umfassungswänden mit hell gestrichener Putzfassade und einem mit Betondachsteinen gedeckten Satteldach

C4. Außenanlagen :

Zuwegung / Zufahrt:	Die Zufahrt zum Grundstück ist mit einem unebenen Betonpflaster befestigt und die Eingangszuwegung verfügt über eine Befestigung aus Waschbetonplatten.
Einfriedung:	Die Einfriedung des Areals erfolgt straßenseitig über ein flach gemauertes und verputztes Staket mit aufgesetztem Metallzaun und an der Südwestgrenze der Zufahrt über eine lebende Hecke.
Einfriedung:	An der Nordostgrenze ist bis zum Nebengebäude ein Metallzaun vorhanden. Die übrigen Grundstücksbegrenzungen konnten am Tag der Objektbesichtigung nicht eingesehen werden.
Freiflächen:	Die von der Straße aus ersichtlichen Freiflächen sind überwiegend mit Rasen bewachsen.
Terrasse:	Soweit von der Straße und aus dem vorliegenden Katasterplan ersichtlich, ist auf dem Grundstück eine nach Südosten ausgerichtete, überdachte Terrasse erstellt.
Beurteilung Außenanlagen:	Die Außenanlagen befinden sich (soweit von der Straße aus ersichtlich) insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand und sind als vergleichsweise einfach einzustufen.

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24837 Schleswig, Karpfenteich 21

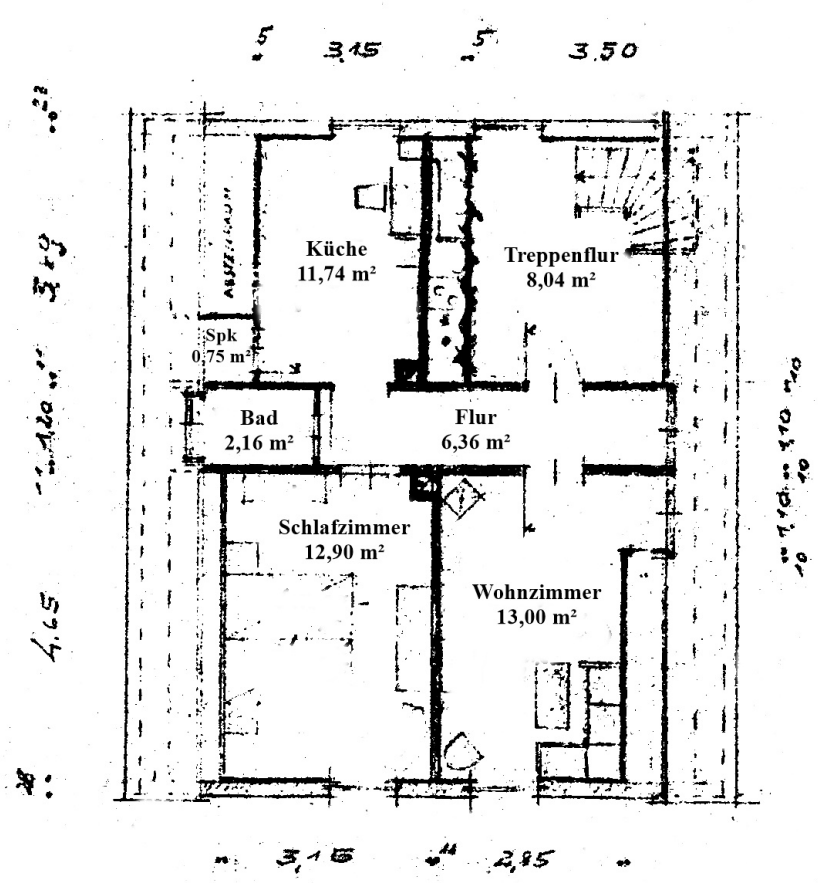


Grundriss Erdgeschoss

- unmaßstäblich -

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24837 Schleswig, Karpfenteich 21



Grundriss Dachgeschoss

- unmaßstäblich -