

ÜBERSICHTSBLATT

Objektart: Wohngebäude
Bebauung: Wohngebäude mit Nebengebäude
Objektadresse: [REDACTED]

Objektdaten:

Wohngebäude

Jahr der Fertigstellung: 1956
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 18 Jahre
Baualter: 62 Jahre

Nebengebäude

Jahr der Fertigstellung: 1956
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 18 Jahre
Baualter: 62 Jahre

Scheune mit Stall

Jahr der Fertigstellung: 1954
Gesamtnutzungsdauer: 80
Restnutzungsdauer: 16
Baualter: 64

Werkstatt

Jahr der Fertigstellung ca.: 1949
Gesamtnutzungsdauer: 80
Restnutzungsdauer: 11
Baualter: 69

Garage

Jahr der Fertigstellung ca.: 1968
Gesamtnutzungsdauer: 70
Restnutzungsdauer: 20
Baualter: 50

Grundstück:

Flurstücknummer: [REDACTED]

Flächen:

Grundstücksgröße: 1.425,00 m²
Bruttogrundfläche EFH: 323,00 m²
Bruttogrundfläche Nebengebäude: 72,00 m²
Bruttogrundfläche Scheune mit Stall: 227,40 m²
Bruttogrundfläche Werkstatt: 119,00 m²
Bruttogrundfläche Garage: 25,50 m²
Wohnfläche ca.: 118,00 m²
Pkw-Stellplätze: 3 Stpl.

Bruttogrundfläche Nebengebäude/Anbau	Fläche m ²
Erdgeschoss	36,00
Obergeschoss	36,00
Bruttogrundfläche Nebengebäude insgesamt	72,00
Bruttogrundfläche Nebengebäude insgesamt rd.	72,00

Bruttogrundfläche (BGF) Bewertungsobjekt	Fläche m ²
Bruttogrundfläche (BGF) Wohngebäude	323,00
Bruttogrundfläche (BGF) Nebengebäude	72,00
Bruttogrundfläche Bewertungsobjekt insgesamt rd.	395,00

Die Garage im Anbau wurde über die Bruttogrundfläche im Erdgeschoss berücksichtigt.

6.2.3 Kfz-Stellplätze

Bruttogrundfläche Pkw-Garage	Fläche m ²
Erdgeschoss	25,50
Bruttogrundfläche Pkw-Garage insgesamt	25,50
Bruttogrundfläche Pkw-Garage insgesamt rd.	26,00

Bruttogrundfläche Nebengebäude Scheune/Stall	Fläche m ²
Erdgeschoss	132,90
Obergeschoss	94,50
Bruttogrundfläche Nebengebäude insgesamt	227,40
Bruttogrundfläche Nebengebäude insgesamt rd.	227,00

Bruttogrundfläche Nebengebäude Werkstatt	Fläche m ²
Untergeschoss	54,48
Erdgeschoss	54,48
Bruttogrundfläche Nebengebäude insgesamt	108,96
Bruttogrundfläche Nebengebäude insgesamt rd.	109,00

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Konstruktive Merkmale

Vorbemerkungen: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Anbau, Scheune mit Stall, Werkstatt und Garage. Das Haus ist zweigeschossig, voll unterkellert, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäude sind in Massivbauweise errichtet und mit einem Satteldach eingedeckt. (Ziegeleindeckung)

Bewertet wird der Ist-Zustand der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie auf die mündlichen Aussagen bei der Ortsbesichtigung. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt u.a. auch für die im Bodenbereich des Grundstückes vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf sonstige Schäden geprüft.

Bezüglich der vorhandenen Gebäudetechnik wurden keine Funktionsprüfungen durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit bzw. von einer dem Allgemeinzustand entsprechenden Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Gebäudeart: Freistehendes Wohngebäude mit Anbau

Baujahr: ca.1956 - 1959, nach den vorliegenden Planunterlagen

Anzahl Geschosse: zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Unterkellerung:	voll unterkellert, Anbau nicht unterkellert
Fundamente:	Nicht erkennbar, vermutlich baujahrtypisch Beton
Bauweise:	massive Bauweise, Anbau teilweise Holz-Fachwerk
Fassade:	verputzt und gestrichen
Balkon:	Kein Balkon
Dach:	Satteldach mit Ziegeldachpfannen eingedeckt, nicht gedämmt

Außenwände:	einschaliges Mauerwerk (24 cm), verputzt und gestrichen, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach:	Tondachziegel: nicht zeitgemäße / keine Dachdämmung (vor 1995)
Fenster und Außentüren:	Holzfenster Zweifachverglasung (vor ca. 1995), mit Holz- Rollläden (manuell), Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen:	massive tragende und nicht tragende Innenwände, leichte Türen
Deckenkonstruktion und Treppen:	Aus dem Baujahr entsprechende Holzbalkendecken mit Schüttung, geradläufige Stahlbetontreppen
Fußböden:	Laminat-, PVC-, Teppich und Fliesen-Fußböden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen:	EG: Wannenbad mit Dusche, Wand- und Bodenfliesen, halbhoch gefliest, Stand-WC, Waschbecken, beheizt über Wandlüfter DG: Stand-WC, Handwaschbecken, über ein Fenster belichtet und belüftet.
Heizung:	Elektrische Einzel- Nachstromspeicheröfen (Stiebel Eltron, lt. Online Abfrage können die Öfen Asbest enthalten)
sonstige technische Ausstattung:	wenig Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe, bauzeittypischer Standard

Die Ausstattung entspricht einem Ausstattungsstandard der Standardstufen 2 der SachwertRL.

4.3

Kfz-Stellplätze / Scheune / Stall / Werkstatt

Garagen:	Auf dem Bewertungsobjekt befinden sich eine Garage mit einer Länge von ca. 8,28 m (Kipp Tor), das Dach ist mit Wellernitplatten eingedeckt sowie eine weitere Garage im Anbau des Wohnhauses, diese wurde in der Bruttogrundfläche des Erdgeschosses berücksichtigt.
Carports:	nicht vorhanden
Außenstellplätze:	In den Außenanlagen berücksichtigt
Scheune mit Stall und Holzanbau:	Auf dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Scheune mit Stall und Güllegrube aus dem Baujahr ca. 1954

Die Scheune ist teilweise in Massivbauweise und teilweise mit Holzverkleidung erstellt und hat ein Holzscheunentor.

Im Inneren der Scheune ist teilweise eine Betondecke zum Dachgeschoß eingezogen und teilweise eine nach oben versetzte Holzbalkendecke.

Boden: Betonboden, teilweise mit Ablaufrinne zur Güllegrube(Stall)

Dach: Nicht gedämmtes Satteldach mit Ziegeldachpfannen eingedeckt.

Belichtung über Fenster

Holzanbau an die Scheune: Nördlich ist an die Scheune ein Holzanbau angebaut. Die Zufahrt erfolgt über ein Flügeltor hier bestehen weitere Kfz-Abstellplätze.

Holzbalkendecke zum DG, Holzverkleidung, Belichtung über Fenster

Dach: Ziegeleindeckung nicht gedämmt

Werkstatt:

Ehemalige Glaserei Baujahr ca. 1949

Teilweise im Bereich des Erdgeschoss Massivbauweise verputzt und gestrichen; Dachgeschoß Holzverkleidung gestrichen ohne Verkleidung zur Hofseite; unterkellert (Erdboden) über Außentreppe erreichbar, Betondecke mit Stahlträgern, teilweise Rost-Bildungen sichtbar.

Erdgeschoss über eine Außentreppe erreichbar; mit Holzeingangstüre, Holzsprossenfenster einfach verglast. Wände gestrichen.

4.4 Außenanlagen

Einfriedungen: Das Grundstück eingefriedet.

Befestigungen: Die Zuwege und Zufahrten sind mit Betonpflastersteinen angelegt.

Grünbereiche: Mit Wiese, Büschen und Bäumen bewachsen.

6.2.1 GrundstücksgroÙe

Gebäude- und Freifläche	54	1.425,00
Gesamtfläche des Grundstücks		1.425,00

6.2.2 Bruttogrundfläche

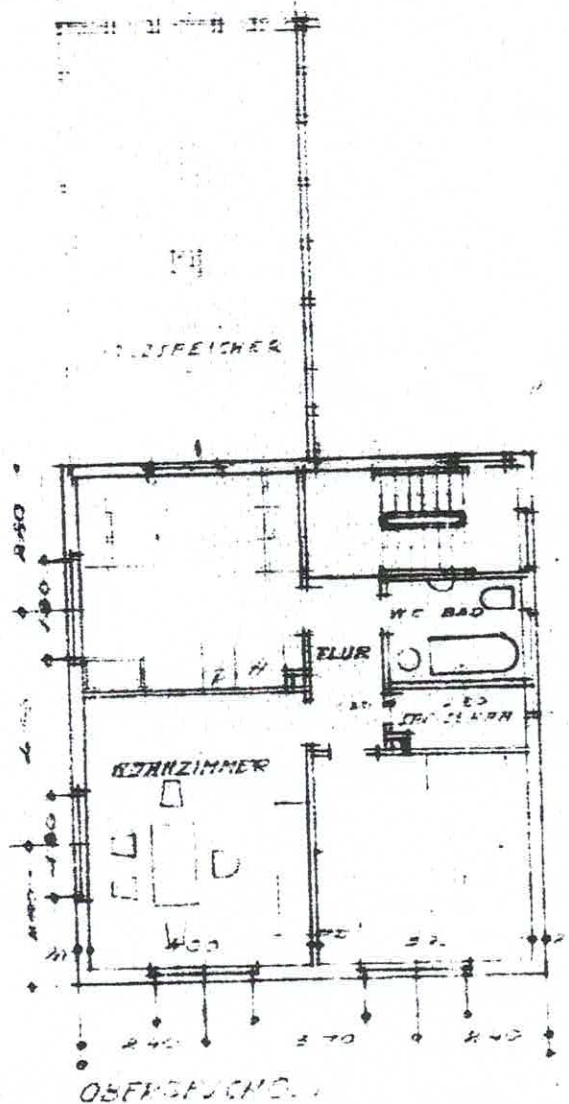
Erdgeschoss	80,75
Obergeschoss	80,75
Dachgeschoss	80,75
Untergeschoss	80,75
Bruttogrundfläche Wohngebäude insgesamt	323,00
Bruttogrundfläche Wohngebäude insgesamt rd.	323,00

GLASFENSTER FÜR DIE IN [REDACTED]
 MAßTAB 1:100

HALL 15.30
 ST 15.00
 3.40
 - 3.9 1.08
 29.80

0.40

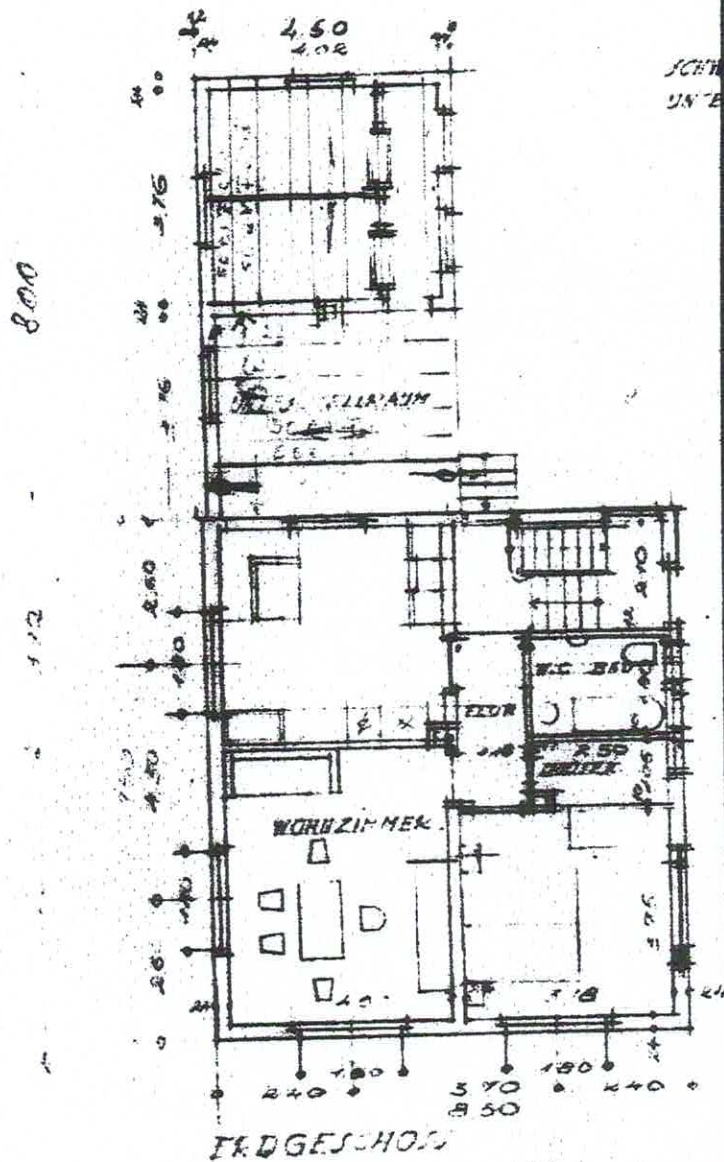
1.64
 3.00
 1.18
 2.69
 4.50
 3.45
 10.12
 1.91
 8.70



PROJEKT DER JAH 1950
 DES ARCHITECT

ROBE
 AN
 GR

HAHNENBAU EMIL KÖHNEN
 DRAUSE NR. 5



DER BAUHERR