

D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :

(für eine Wertermittlung angepasst)

Nachrichtlich :

Die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf einer äußeren Inaugenscheinnahme sowie den bei der Bauverwaltung des Kreises Schleswig-Flensburg beschafften Unterlagen zu dem Bauvorhaben „Wochenendhaus“ aus dem Jahr 1969/1970 sowie zum Bauvorhaben: „Neubau eines Garagenanbaus und Umbau des vorh. Wochenendhauses durch Änderung der Gebäudeansichten“ aus dem Jahr 2001. Die Baubeschreibung ist auf Grund dessen mit starken Unsicherheiten behaftet.

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 Gutachtererstellung wurden keine bauteilerstörenden 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 Gebäude wurde ca. im Jahr 1970 errichtet und laut den vorliegenden Bauunterlagen erfolgte im Jahr 2001 der Neubau des Garagenanbaus und der Umbau des Wochenendhauses.
Modernisierung:	Dem Sachverständigen liegen keine Angaben über ggfs. durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen vor.

Konstruktive Beschreibung auf Basis der Baubeschreibung der Bauvorlage:

Bauweise:	Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise mit einem ausgebauten Dachgeschoss und Spitzboden sowie einem westlichen eingeschossigen Garagenanbau erstellt.
Gebäudetyp:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wochenendhaus in offener Bauweise.
Gründung:	Es wird eine konventionelle Gründung auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte unterstellt.
Unterkellerung:	Das Objekt verfügt laut der vorliegenden Schnittzeichnung über einem Kriechkeller (ca. 1,20 m Höhe).

Außenwände:	Die Kelleraußenwände sind nach den vorliegenden Unterlagen aus einem 36,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk erstellt und ansonsten bestehen die Außenwände aus einer Wärmedämmung (d = 8 cm, einer 4 cm starken Luftschicht) und einem Verblendmauerwerk aus 11,5 cm starken weißen Quarzverblendsteinen.
Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Satteldachkonstruktion, welches soweit ersichtlich mit anthrazitfarbenen Schieferschindeln eingedeckt ist.
Innenwände:	Die Innenwände sind laut der vorliegenden Baubeschreibung 11,5 cm stark oder aus einer Holzkonstruktion erstellt.
Decken:	Über dem Kellergeschoss ist gemäß der vorliegenden Baubeschreibung eine Betondecke verbaut und die weiteren Wohnungstrenndecken als Holzbalkendecken (Dielen 2,5 cm, 2 x 4 cm Glaswolle, darunter 2,5 cm Schalung) ausgeführt.
Außentüren:	Die Ausführungsart der Außentüren ist nicht bekannt.
Fenster:	Das Gebäude verfügt, soweit ersichtlich, über dunkle Holzrahmenfenster und teilweise sind Dachflächenfenster verbaut.
Heizungsanlage:	Entsprechend der vorliegenden Baubeschreibung wird eine Beheizung über eine ölbefeuerte Zentralheizungsanlage unterstellt. Die Heizölbevorratung erfolgt demnach über 2 KAU-TEX-Kunststofftanks mit einem Füllungsvolumen von je 1.100 Litern. Ob und wann die Heizung erneuert wurde, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

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 gute Ausstattung unterstellt und die nachfolgende Aufstellung der Raumaufteilung und Sanitärausstattung basiert (Erd- und Dachgeschoss sowie Spitzboden) auf den vorliegenden Grundrissen.*

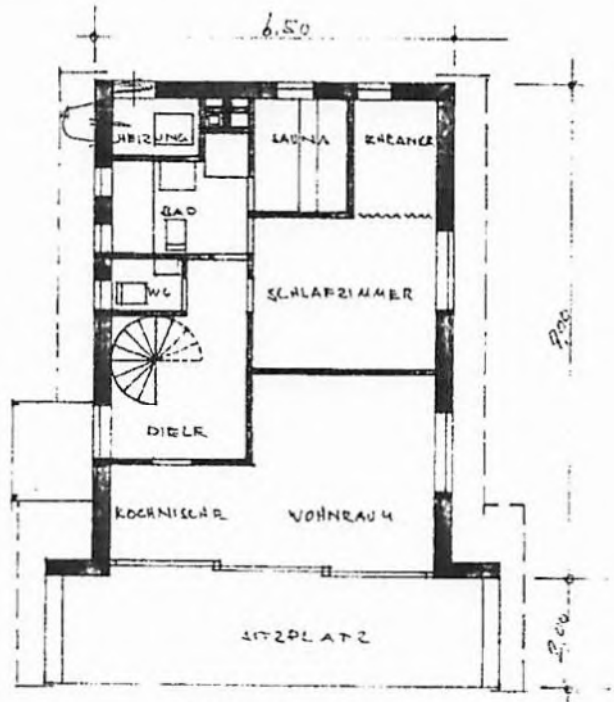
Kellergeschoss:	keine Raumaufteilung vorhanden
Erdgeschoss:	Raumaufteilung: Diele, WC, Bad, Heizung, Sauna, Schrankr., Schlafzimmer, Wohnraum, Kochnische

Beheizung:	nicht bekannt
Sanitäreinrichtung:	Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Handwaschbecken Gäste-WC mit Handwaschbecken und WC
Kücheneinrichtung:	nicht bekannt
Dachgeschoss:	Raumaufteilung: Wohnraum, Balkon
Spitzboden:	Raumaufteilung: 1 Raum, Balkon
Besondere Bauteile:	Balkone, ansonsten keine erkennbar
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde ursprünglich ca. im Jahr 1970 errichtet. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass dieses überwiegend einen aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen, durch die Baumaßnahmen im Jahr 2001 verbesserten Wärmedämmstandard aufweist. Grundsätzlich bestehen aber nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.
Baumängel/Schäden:	Die Außenanlagen sind zu überarbeiten. Ansonsten sind von außen keine Baumängel und Bauschäden ersichtlich.
Fazit:	Das Gebäude befindet sich äußerlich insgesamt in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand und im Rahmen der Wertermittlung wird eine überwiegend zeitgemäße, teilweise veraltete Ausstattung unterstellt.

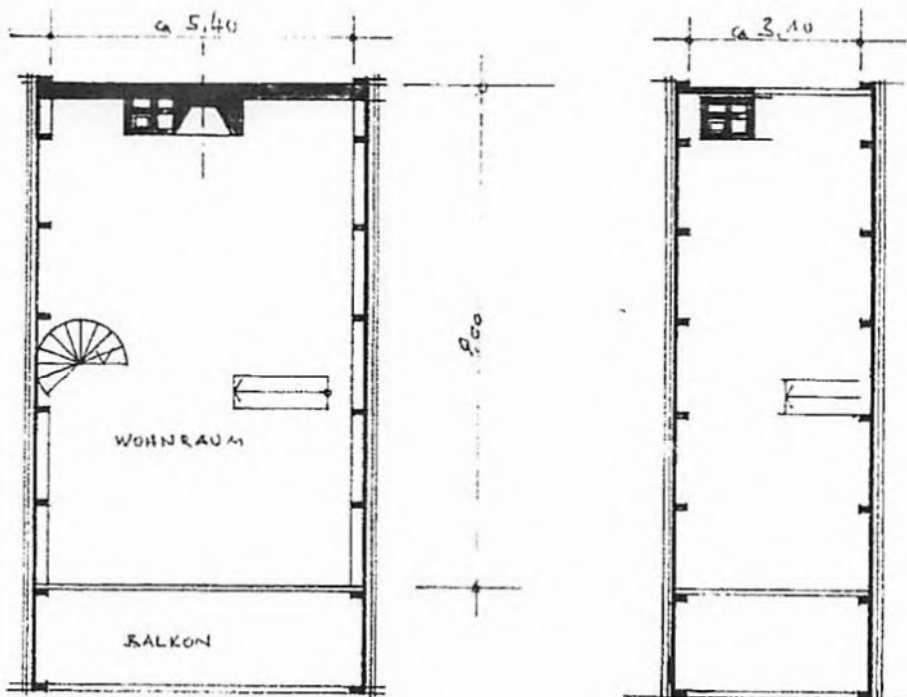
Westlicher Anbau:	<i>(Bauausführung gemäß der vorliegenden Baubeschreibung aus dem Jahr 2001 angenommen):</i>
Erdgeschoss:	Raumaufteilung: Garage, Fahrradabstellraum
Fundierung:	Streifenfundamente in B 15 (BST IVS), frostfrei gegründet.
Außenwände:	Verglaste Holzrahmenkonstruktion mit einer schieferfarbigen Aluminiumbeplankung. Die Eingangsfront mit dem Garagentor als 2-teiliges Drehflügeltor besteht aus einer dunkelfarbigem Holzrahmenkonstruktion (Afzelia) mit einer waagrecht verlaufenden Profilierung.
Aussteifung der Außenwände:	Fußeingespannte Profilstahlstützen (S 234 JR) aus einem Edelstahlrundrohr D = 200 mm (V4a) mit einer weißen Kunststoffummantelung.
Innenwände:	Holzständerwerk mit beidseitiger Beplankung aus wasserfesten Sperrholzplatten, d = 12 mm.
Dachkonstruktion:	Das Dach besteht aus einer satteldachförmigen Pultdachkonstruktion mit einer Dachneigung von 13,5°.
Dachdeckung:	dunkelgraues Naturschiefer in Doppeldeckung.
Nebengebäude:	soweit ersichtlich keine vorhanden

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24864 Brodersby-Goltoft, Knös 24



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Spitzboden

Grundrisse Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden (Stand 1970)

- unmaßstäblich -