



KURZBERICHT zum Objekt

Friedensstraße 37, 99885 Ohrdruf OT Gräfenhain, 530 m²

Objektart:

Einfamilienhaus freistehend, mit Nebengebäude



a) Lage:

Grundstück in nördlicher Randlage des Ortes Gräfenhain, Wohnhaus im Innenbereich, Garten u. Nebengebäude im Außenbereich, Lage an Nebenstraße innerhalb eines Mischgebietes, bestehend aus Gewerbegrundstücken u. Einfamilienhäusern (Altbestand)

b) baul. Zustand:

Einfamilienhaus:

Bj. ca. 1880 (im Ursprung), Erweiterungen 1937 und 1990

Mix aus Fachwerk- und Massivbauweise,

**baul. Zustand grundsätzlich intakt, mäßige Objekteigenschaften
weiterer Sanierungs- u. Fertigstellungsbedarf,
EG teilsaniert, Windfang im Rohbauzustand,
OG unsaniert, 2 Einzelräume im Rohbauzustand**

Wohnfläche: EG: 102,60 m²
OG: 92,40 m²

Nebenfläche: KG: 48,90 m²

Raumaufteilung:

KG: 2 Kellerräume

EG: 3 Zimmer, Windfang, Flur, Küche, 2 Bäder,
Vorraum, Kammer

OG: 5 Zimmer, Flur, Küche, Kammer, Balkon

Nebengebäude:

scheunenähnliches Gebäude, Bj. ca. 1913, eingeschossig, 2 Räume
baulicher Zustand intakt mit modernisierten Teilbereichen

Nutzfläche: ca. 55,87 m²

sonstige bauliche Anlagen:

überdachtes Freilager in einfacher Bauweise

Außenanlagen unterdurchschnittlich gestaltet

c) Bauauflagen:

- Bauauflagen wurden nicht erlassen,
- baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen liegen nicht vor

d) Hausschwamm:

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht bei oberflächlicher Betrachtung nicht



4 Beschreibung der baulichen Anlagen/Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Daten aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Beschreibung Einfamilienhaus

4.2.1 Ansicht, Gebäudeart, Nutzung, Baujahr, Erweiterungen, Sanierungen

Ansicht



Gebäudeart:

Einfamilienhaus freistehend

zweigeschossig, teilunterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
teilsaniert im EG, weiterer Sanierungs- u. Fertigstellungsbedarf

Nutzung:

- EG vermietet und bewohnt, jedoch keine Abgeschlossenheit hergestellt
- OG eigengenutzt, jedoch ohne Sanitärräume, die sich innerhalb der Mieträume des EG befinden

Baujahr:

1880 (im Ursprung)

**Erweiterungen:****1990**

- Herstellung des Anbaus, in dessen EG sich ein Bad sowie ein Wohnraum befinden, während das Obergeschoss zwei Räume im Rohbauzustand vorhanden sind

erfolgte Sanierungsarbeiten:**1991/1993**

- Erneuerung der Fenster, Fensterbänke, Rollläden

1994

- Erneuerung der Heizungsanlage, Heizungsrohre, Wandheizkörper

1996

- Erneuerung der Sanitärinstallation
- Herstellung des Bades im EG des Anbaus
- Erneuerung der Elektroinstallation im EG
- teilweise Begradigung der Wandoberflächen im EG durch Anbringung von Gipsplatten

4.2.2 Konstruktionsart, Flächen, Raumaufteilung**Geschossanzahl:**

- | | |
|------------|---|
| KG: | <ul style="list-style-type: none"> • im Altbau teilunterkellert als Gewölbekeller • Anbau voll unterkellert |
| EG: | <ul style="list-style-type: none"> • Vollgeschoss |
| OG: | <ul style="list-style-type: none"> • Vollgeschoss |
| Dachboden: | <ul style="list-style-type: none"> • Spitzboden (Kaltdach) |

Konstruktionsart:

- | | |
|------------|--|
| KG Altbau: | <ul style="list-style-type: none"> • Gewölbekeller aus Feldsteinen |
| KG Anbau: | <ul style="list-style-type: none"> • Massivbauweise aus Betonhohlblocksteinen |
| EG Altbau: | <ul style="list-style-type: none"> • Fachwerkbauweise, Gefache ausgemauert mit Schwemmstein |
| EG Anbau: | <ul style="list-style-type: none"> • Massivbauweise aus Gasbetonsteinen |
| OG Altbau: | <ul style="list-style-type: none"> • Fachwerkbauweise, Gefache ausgemauert mit Schwemmstein |
| OG Anbau: | <ul style="list-style-type: none"> • Massivbauweise aus Gasbetonsteinen/Hohlblocksteinen |

Gründung:

Streifenfundament

Wandstärke:

Außenwände: ca. 24 cm im Altbau, ca. 36 cm im Anbau

Innenwände: ca. 12 cm

Innenwände:

Massiv- bzw. Fachwerkbauweise

Dämmung:weitestgehend nicht vorhanden, Styropor-Außendämmung auf ca. 25 m² Straßenfront des Anbaus**Fassadengestaltung:**

Straßenseite (Ost):	Putz mit Farbanstrich (Altbauseite schadhaft)
Giebelseite (Süd):	Asbestschiefer (<u>schadstoffhaltiger Baustoff</u>)
Giebelseite (Nord):	unverputztes Mauerwerk (unfertig)
Rückseite (West):	unverputztes Mauerwerk am Anbau (unfertig), Verkleidung aus Tonplatten am Altbau (schadhaft)

Sockel:

in verschiedenen Ausführungen aus Bruchstein, Schalstein, Farbanstrich, Verblenderplatten in Natursteinoptik (schadhaft)

**Dach:**

Form:	Satteldach
Konstruktion:	Holzdachstuhl
Eindeckung:	Tondachziegel (Zustand teilweise verbraucht)

Geschossdecken Aufbau:

KG Altbau:	gemauertes Tonnengewölbe, darüber Holzbalken
KG Anbau:	Stahlträger mit Betoneinschubdielen
EG Altbau:	Holzbalkendecke
EG Anbau:	Stahlträger mit Betoneinschubdielen
OG:	Holzbalkendecke

Fußbodenaufbau:

KG:	überwiegend unbefestigter Boden
EG Altbau:	Mix aus Balkenlage mit Holzdielen u. Betonboden
EG Anbau:	Betonestrich
OG:	Balkenlage mit Holzdielen

Raumhöhen:

KG:	1,55 m (Gewölbekeller), 2,07 m (Anbau)
EG:	2,39 m – 2,82 m
OG:	2,50 m

Nebenfläche:

(siehe Anlage 1)

KG: 48,9 m²**Wohnfläche:**

(siehe Anlage 1)

Gesamt: 195,0 m²

EG:	102,6 m² (davon 7,9 m² im Rohbauzustand)
DG:	92,4 m² (davon 28,9 m² im Rohbau)

Bruttogrundfläche:

(siehe Anlage 1)

Gesamt: ca. 344,3 m²**Bruttogrundfläche reduziert:**

(siehe Anlage 1)

Gesamt: ca. 286,0 m² (maßgeblich anwendbare Fläche für Sachwertberechnung)**Raumaufteilung:**

KG:	1 Kellerraum im Anbau (Heizung), 1 Gewölbekeller im Altbau
EG:	3 Zimmer, Flur, Windfang, Abstellkammer, Küche, 2 Bäder
OG:	5 Zimmer (2 davon im Rohbau), Küche, Flur, Abstellraum, Balkon

4.2.3 Gebäudeausstattung**Dachentwässerung:**

Rinne/Fallrohr aus Zinkblech (veraltet), Titanzink aus 1991 am Anbau

Fenster:

Kunststofffenster mit ISO-Doppelverglasung, Bj. 1991/1993

Sonnenschutz:

Rollläden mit Gurtband

Fensterbänke:

innen:	MDF-Platte
außen:	Alu

**Türen:**

- Hauseingangstür: Holztür mit Glaskassetten, Bj. 1991
- Innentüren: im EG, überwiegend Röhrenspantüren, Bj. 1991, (tlw. schadhaft)
im OG, überwiegend Holztüren, veraltet

Treppe:

- KG/EG: Betontreppenstufen
- EG/OG: Holztreppe, Breite 95 cm, Zustand verschlissen
- OG/DG: ortsfeste Holztreppe, Zustand verschlissen

Wandbeschichtung:

- EG: Reibputz mit Farbanstrich, vereinzelt Tapete
- OG: überwiegend Tapete

Wandoberflächenqualität:

- EG: • überwiegend aufgearbeitete u. geglättete Oberflächen
- OG: • unebene Oberflächen in schlechter Qualität

Deckengestaltung:

Mix aus Raufasertapete, Putz

Sanitärräume Bad 1 EG:

- Ausstattung: mäßige Ausstattung bestehend aus:
- Stand-WC mit Vorbauspülkasten
 - Dusche mit provisorischer Glastrennwand und erhöhter Duschtasse
 - Waschtisch
- Boden-/Wandbelag: • Wandbereich mit kleinformatischen Fliesen/Raufasertapete
• Boden als PVC-Belag
- Zustand: schlechter Zustand, Sanierungsbedarf

Sanitärräume Bad 2 EG:

- Ausstattung: einfache Ausstattung mit Wanne, Waschtisch, Hänge-WC mit Hinterwandspülkasten, Dusche ohne Duschwand
- Boden-/Wandbelag: kleinformatische Fliesen
- Zustand: mäßiger Zustand, Standard der 90er Jahre

Bodenbeläge:

- KG: • ohne Belag
- EG: • Mix aus PVC-Belag, Textilbelag, Fliesen in Windfang, Küche
- DG: • Mix aus PVC-Belag, Textilbelag

besondere Bauteile:

- Eigenbau-Lagerbox auf Balkon, begehbar, Größe ca. 7,9 m²