

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. 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 ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1911 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1980/1990 erfolgte ein Teilaustausch von Fenstern
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Gewölbekeller, Kellerabstellraum

Erdgeschoss:

Hauseingangsbereich, Treppenhaus, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, WC, Flur

Obergeschoss:

Treppenhaus, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche

Dachgeschoss:

Treppe, nicht ausgebautes (und nicht ausbaufähiges) Spitzdach

Raumaufteilung/Orientierung:

Das Einfamilienhaus hat folgende Räume:

4 Zimmer, 2 Küchen, 1 WC, 1 Flur, 1 Gewölbekeller, 1

Abstellraum im UG,

Das Einfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer EG rd. 21,09 m², straßenseitig gelegen;
- Schlafzimmer EG rd. 11,90 m², („gefangener“ Raum mit 80% gewichtet) gartenseitig gelegen;
- Küche EG rd. 9,08 m², (Durchgangszimmer mit 80% gewichtet) gartenseitig gelegen;
- WC EG rd. 1,05 m², gartenseitig gelegen;
- Flur EG rd. 3,16 innenliegend;
- Wohnzimmer OG rd. 21,56 m² straßenseitig gelegen;
- Schlafzimmer OG rd. 11,19 m² gartenseitig gelegen;
- Küche OG rd. 9,46 m² gartenseitig gelegen;

Wohnung EG und OG rd. 88,49 m² Wohnfläche

Nutzflächen:

- Abstellraum KG rd. 19,80 m²;
- Gewölbekeller KG rd. 25,62 m²;
- Viehstall im EG rd. 22,00 m²;
- Tenne EG rd. 41,93 m²;
- „Barn“ im DG rd. 46,56 m²;
- Garage im EG rd. 25,00 m²

rd. 180,91 m² Nutzflächen im EG und DG

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk
Fundamente:	Bruchstein, Ziegelstein
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken, Gewölbedecke aus Ziegelstein; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppen:	vernachlässigt;
	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(-sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);
	Dachflächen ungedämmt

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, auf Putz verlegt
Heizung:	keine
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Scheune mit Viehstall

Scheune;
Baujahr: 1911;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holz mit Dachziegel;
Tor: Holztor;
Boden: Beton;
Ausstattungsmerkmale: nicht beheizt

Garage

Garage;
Baujahr: 1962;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holz mit Dachziegel;
Tor: Holztor;
Boden: Beton;
Fenster: Holz mit Einfachglas

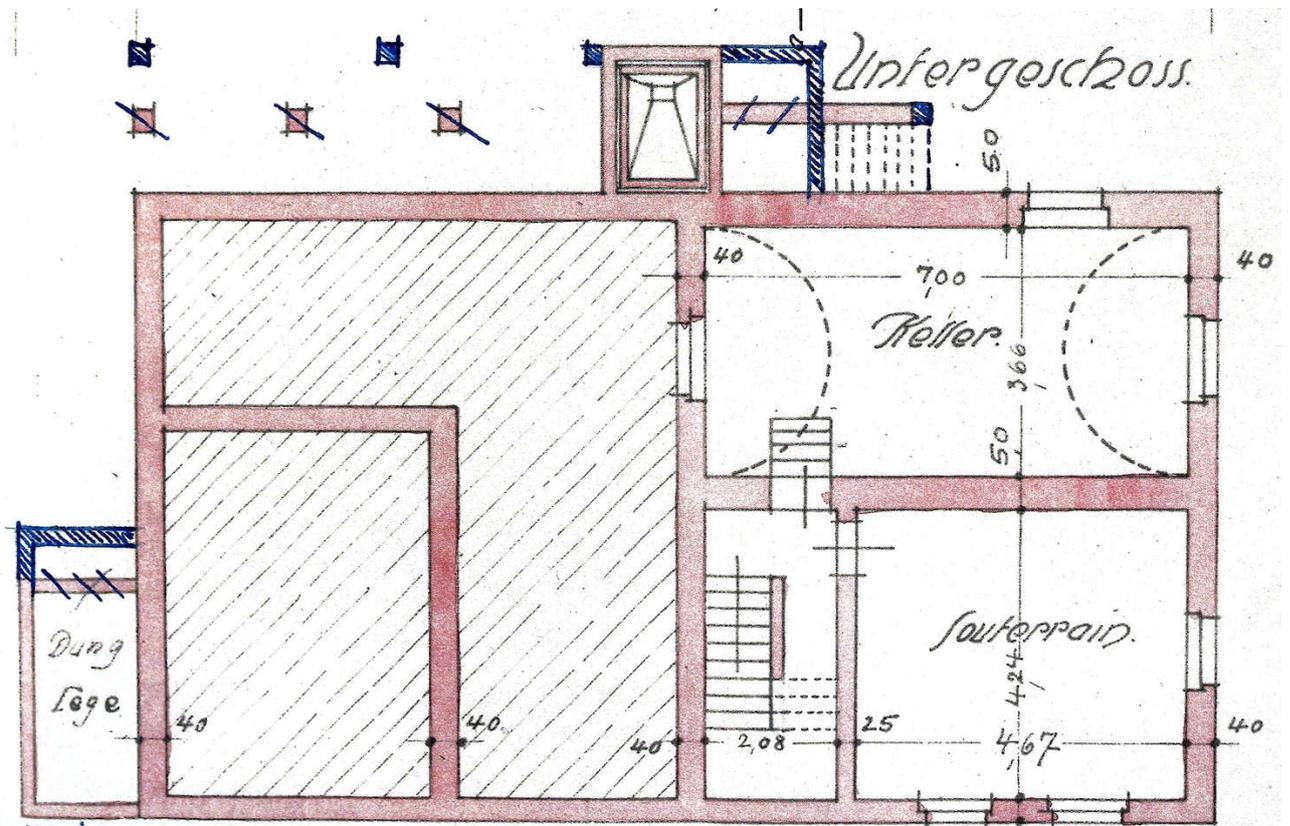
Nebengebäude

offener Schuppen

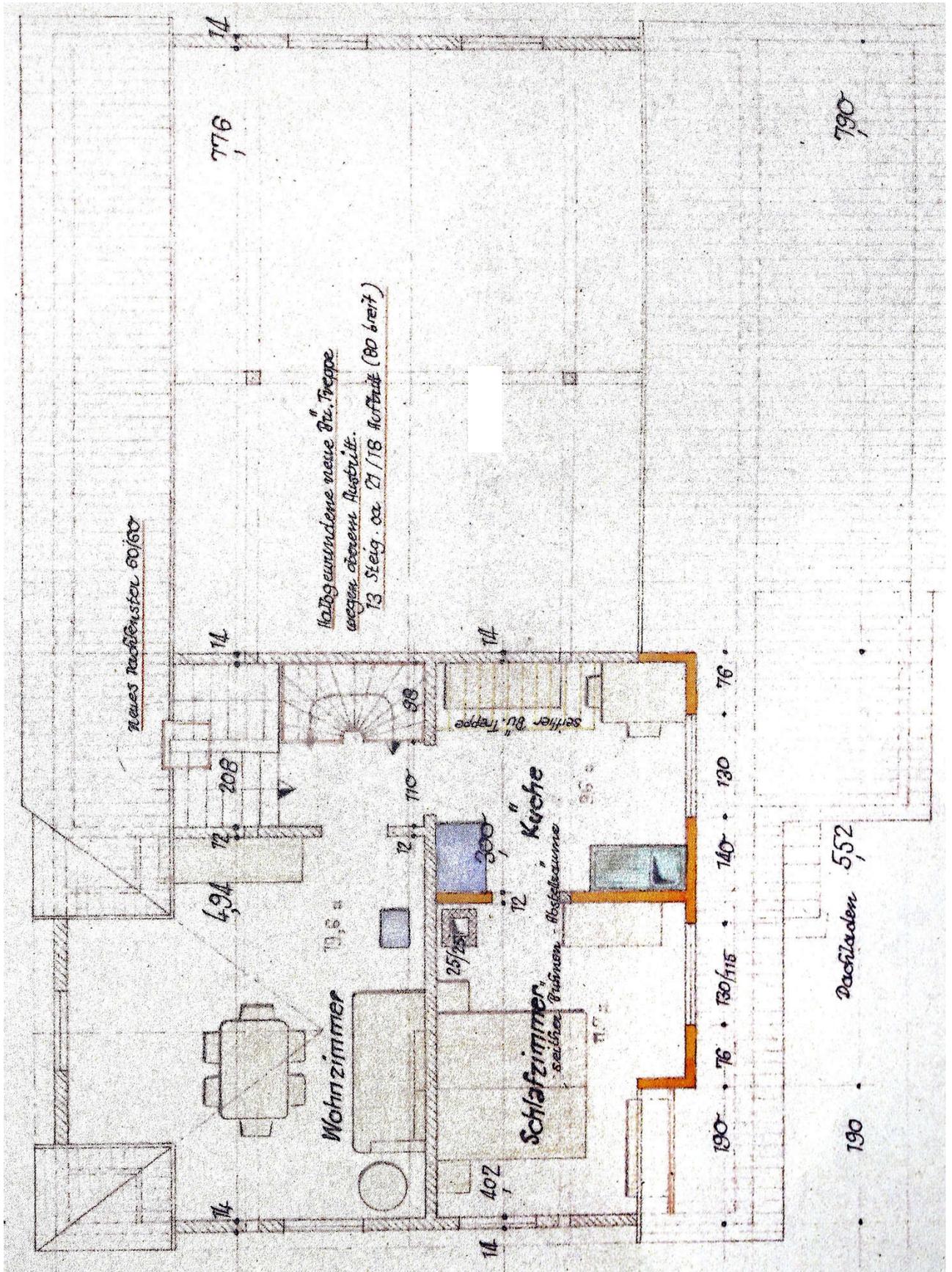
Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

Grundrisse und Schnitte (unmaßstäblich)



Grundriss der KG-Ebene



Grundriss der OG/DG-Ebene