

# Bauliche Anlagen

## Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (Wohn- und Geschäftsgebäude) wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Außenbesichtigung sowie Angaben aus den vorliegenden Bauakten bzw. Baubeschreibung. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion / Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile / Anlagen / technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln / Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

## Gebäudebeschreibung

Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

<b>Art des Gebäudes</b>	Wohn- und Geschäftsgebäude.
<b>Geschosse</b>	Untergeschoss, zwei Obergeschosse, ausgebauter Dachgeschoss.
<b>Gewerbeeinheiten</b>	1.
<b>Wohneinheiten</b>	1.
<b>Stellplätze</b>	Ein Garagenstellplatz.
<b>Baujahr</b>	ca. 1959;tlw. Modernisierung 2016.
<b>Bauart</b>	Massivbauweise.
<b>Fundamente</b>	Einzel- und Streifenfundamente (Annahme).
<b>Fassade</b>	Mauerwerk, verputzt und gestrichen (ungedämmt).
<b>Dach</b>	Satteldach (gedämmt) mit Ziegeln eingedeckt.
<b>Wände</b>	Außen: Massiv (ungedämmt). Innen: tlw. Leichtbauweise.
<b>Geschossdecken</b>	Holzbalkendecken (Annahme).
<b>Treppenhaus</b>	Innenliegend; Erschließung an der nördlichen Gebäudeseite. Weitere Erschließung der Ladeneinheit an der östlichen Gebäudeseite.

<b>Elektroinstallationen</b>	Zeitgemäß; erneuert 2017.
<b>Heizungsanlage</b>	Öl-Zentralheizung (Bj. vor 1995) mit zentraler Warmwasserversorgung. Der Öl-Tank befindet sich im Untergeschoss.
<b>Lüftung</b>	Fensterlüftung; Bad und WC mit Tageslicht.
<b>Energetischer Zustand</b>	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Es liegt kein Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Aufgrund des Ursprungsbaujahres sowie der vorhandenen Heizungsanlage (Öl) wird von einem hohen Energieverbrauch ausgegangen. Dies wird in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.</p>
<b>Modernisierungen/ Renovierungen</b>	Es lagen keine Angaben zu erfolgten Modernisierungen vor. Gemäß Eindruck bei der Besichtigung befindet sich das Objekt in einem normalen und zeitgemäßen Zustand.
<b>Aufzugsanlage(n)</b>	Nicht vorhanden.
<b>Außenanlagen</b>	Befestigt und mit Zuwegungen sowie Grünflächen (rückseitiger Garten mit Einfriedung) ausgestattet.
<b>Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau</b>	Gemäß Besichtigung befindet sich das Gesamtobjekt in einem normalen Bauzustand. Im Kellergeschoss ist durch das Verlegen von neuen Wasserleitungen ein Loch in der Wand vorhanden. Für die Beseitigung wird ein Abschlag i.H.v. insgesamt 5.000 € in Abzug gebracht.
<b>Beurteilung des baulichen Zustandes</b>	Das zu bewertende Wohn- und Geschäftsgebäude mit Garage befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand.

## Beschaffenheit des Wohn- und Geschäftsgebäudes

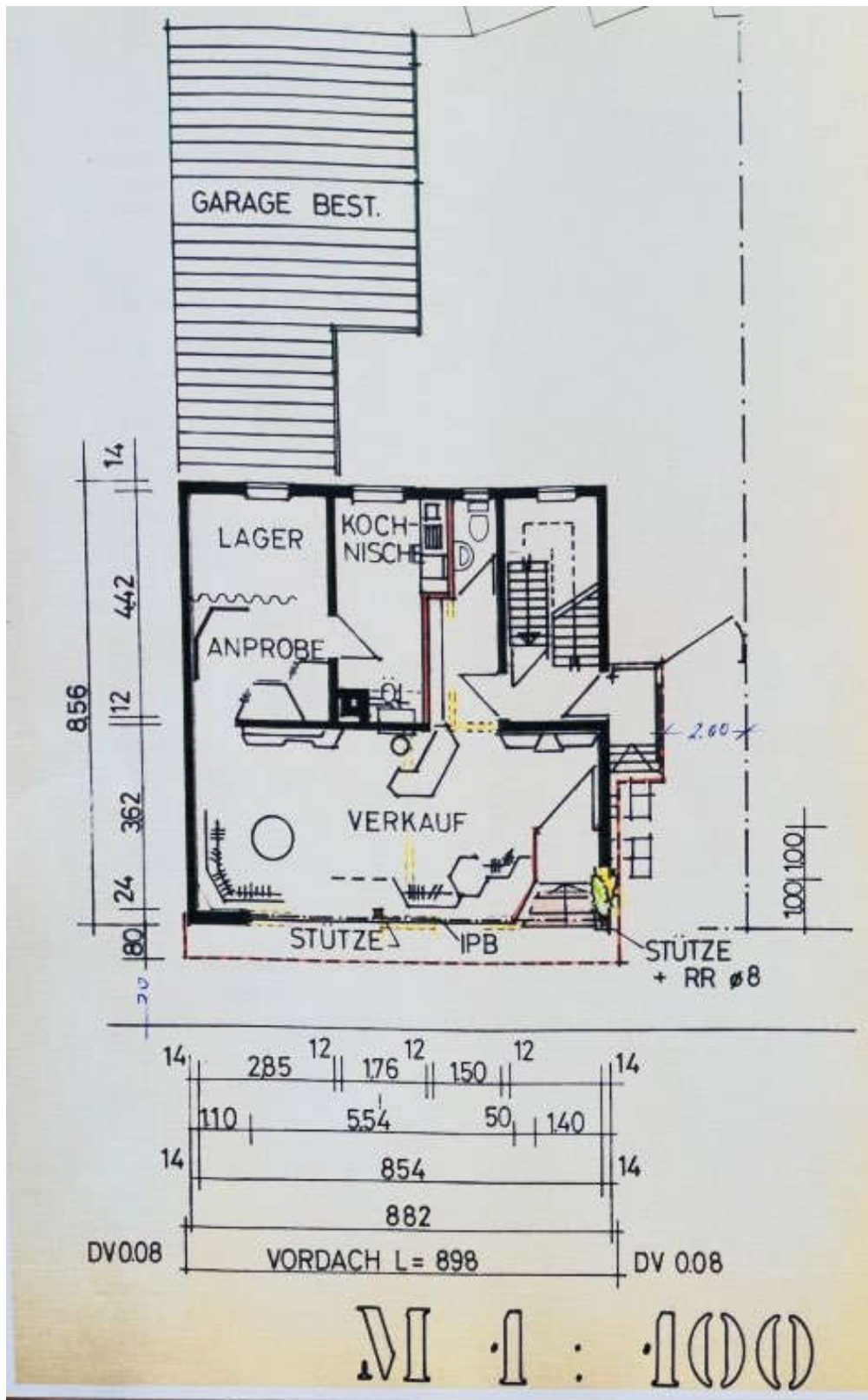
<b>Art</b>	Wohn- und Geschäftsgebäude.
<b>Konzeption</b>	UG: 1 Heizungsraum, 1 Öl-Tankraum, 1 Kellerraum mit EBK, 1 Waschraum. EG: 1 Ladeneinheit (Frisör) mit WC, Treppenhaus. OG: 1 Flur, 1 Wohn- /Esszimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC. DG: 1 Flur, 2 Zimmer, 1 Bad, 1 WC.
<b>Ausstattung</b>	Bodenbelag: Vinyl, Parkett und Fliesen. Fenster: Zweifach verglaste Kunststofffenster. Sanitär- anlagen: zeitgemäßer Standard. Belüftung: Fensterlüftung (manuell); Ladeneinheit mit Klimagerät. Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Öl-Zentralheizung. Elektro- installationen: Zeitgemäß. Küche: Einbauküche im UG und OG vorhanden.
<b>Beurteilung Ausstattung</b>	Insgesamt wird die Ausstattung des Wohn- und Geschäftsgebäudes als überwiegend zeitgemäß und nachfragegerecht beurteilt.

## Beschaffenheit der Garage

<b>Art</b>	Pkw-Garage.
<b>Konzeption</b>	erschwerter Zufahrt aufgrund rückseitiger Lage; sehr schmale Einfahrt.
<b>Ausstattung</b>	Bodenbelag: Betonboden. Fenster: Zweifach verglaste Kunststofffenster. Belüftung: keine vorhanden. Wände: verputzt und gestrichen. Beheizung: Unbeheizt. Elektro- installationen: Zeitgemäß (Annahme). Tor: manuelles Metallschwingtor.
<b>Beurteilung Ausstattung</b>	Insgesamt wird die Ausstattung der Garage als funktional beurteilt.



Grundriss Erdgeschoss; bemaßt



Grundriss Obergeschoss; tlw. bemaßt

