

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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Zweifamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1962 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	ca. 2002 wurde die Dacheindeckung erneuert und das Dach wurde unfachmännisch gedämmt; 2008: Einbau eines Einzel-Holzofens im Wohnzimmer im EG; 2008 und 2012 wurden überwiegend (mit Ausnahme einiger Zimmer im OG) neue isolierverglaste Fenster eingebaut; 2013 wurde die Außenfassade an drei Gebäudeseiten (EG-DG) gedämmt, es erfolgte ein Anbau an das Wohnzimmer und 2014 wurde noch ein Pavillon angebaut (lt. Angaben der Bewohnerin des Bewertungsobjektes)
Energetische Beurteilung:	Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt sowohl für Neubauten als auch für Bestandsgebäude relativ hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Es wird fiktiv unterstellt, dass eine komplett neue Heizungsanlage eingebaut wird. Das Dach des Bewertungsobjektes wurde ca. 2002 neu eingedeckt und (unfachmännisch) gedämmt. Drei Gebäudefassadenseiten wurden ca. 2013 nachträglich gedämmt; 2008 und 2012 wurde größtenteils

	neue isolierverglaste Kunststofffenster eingebaut. Es wird fiktiv unterstellt, dass die übrigen Fenster ausgetauscht werden.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine Wesentlichen möglich
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; im Bereich der Dachgauben Verkleidung mit Eternitplatten; im Sockelbereich: Natursteinplatten

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Kellerraumdiele, vier Kellerabstellräume, Waschküche mit Zugang nach draußen über Kelleraußentreppe

Erdgeschoss:

Hauseingangsbereich, Treppenhaus, Vorplatz mit Zugang zur Wohnung im EG mit Diele, Wohnzimmer, (nicht genehmigter) Wohnzimmeranbau, Esszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Garderobe

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Vorplatz, Zugang zur Wohnung im DG mit Diele, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, weiteres Zimmer außerhalb der Wohnung vom Vorplatz zugänglich; Treppe zum Spitzdach

Spitzdach:

Treppe, Vorplatz mit Bad und WC, Hobbyraum

Raumaufteilung/Orientierung:

Das Zweifamilienhaus hat folgende Räume:

8 Zimmer, 2 Küchen, 3 Badezimmer, 2 WCs, 2 Dielen, 1 Hobbyraum im DG, 4 Abstellräume im UG, 1 Waschküche, 1 Kellerraumdiele, 1 überdachte Terrasse, 1 (nicht genehmigter) Anbau an das Wohnzimmer

Das Zweifamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer EG rd. 20,69 m² gartenseitig gelegen;
- Esszimmer EG rd. 9,09 m² hofseitig gelegen;
- Kinderzimmer EG rd. 11,59 m² gartenseitig gelegen;
- Schlafzimmer EG rd. 15,34 m² gartenseitig gelegen;
- Küche EG rd. 8,00 m² hofseitig gelegen;
- Bad EG rd. 5,18 m² hofseitig gelegen;
- Diele EG rd. 7,00 m² innenliegend;
- überdachte Terrasse EG rd. 6,20 m² (aufgrund der Terrassengröße mit 35% gewichtet) gartenseitig gelegen;

Wohnung im EG rd. 84,37 m² Wohnfläche

- Wohnzimmer OG rd. 17,59 m² hofseitig gelegen;
- Schlafzimmer OG rd. 9,16 m² gartenseitig gelegen;
- Kinderzimmer_1 OG rd. 10,23 m² gartenseitig gelegen;
- Kinderzimmer_2 OG rd. 12,17 m² gartenseitig gelegen;

- Küche OG rd. 7,95 m² hofseitig gelegen;
- Bad EG rd. 4,40 m² hofseitig gelegen;
- Diele EG rd. 6,08 m² innenliegend;

Wohnung im OG rd. 67,58 m² Wohnfläche

Nutzflächen im DG (Hobbyräume):

- Hobbyraum DG rd. 21,53 m²;
- WC/Bad/Vorraum rd. 8,00 m²;

Nutzfläche der Hobbyräume im DG rd. 29,53 m²

Nutzflächen im KG:

- Abstellraum_1 KG rd. 20,52 m²;
- Abstellraum_2 KG rd. 12,50 m²;
- Abstellraum_3 KG rd. 14,80 m²;
- Abstellraum_4 KG rd. 13,00 m²;
- Waschküche KG rd. 9,10 m²;
- Kellerraumdiele KG rd. 5,12 m²;

Nutzfläche im KG rd. 75,04 m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampfbeton mit Rundstahleinlagerung
Keller:	Ein- und doppelhäutiges Schalbeton
Umfassungswände:	Wabenmauerwerk
Innenwände:	Wanddicke 17,5 cm und 24 cm, Wabenmauerwerk; Wanddicke 11,5 cm, Wabenmauerwerk
Geschossdecken:	einschalige Hohlkörper ca. 19 cm (über UG); zweischalige Hohlkörperdecke ca. 19 cm (über EG und DG)
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Eisengeländer; Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(-sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Eingangstreppe und Überdachung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;

Spitzdach begehbar (wurde zu Hobbyräumen ausgebaut);

Dachflächen gedämmt

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt (in Teilbereichen stark störungsanfällig)
Heizung:	Einzelöfen (Holz), Baujahr 2008 (im EG); der Mehrraum-Kachelofen im DG ist nicht funktionsfähig
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Terrasse, Keller- außentreppe, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
wirtschaftliche Wertminderungen:	teilweise unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen); man- gelnde Raumhöhen im Spitzdach; keine Heizungsanlage mit Ausnahme eines Einzelofens im Wohnzimmer im EG vorhanden; unzureichende Zufahrt zur Doppelgarage

Garage

Garage;
Baujahr: 1962; 1976/1977 erfolgte eine Garagenverbreiterung
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holz mit Dachziegel;
Tor: Holzschwingtor;
Boden: Beton;
Fenster: Holz mit Einfachglas

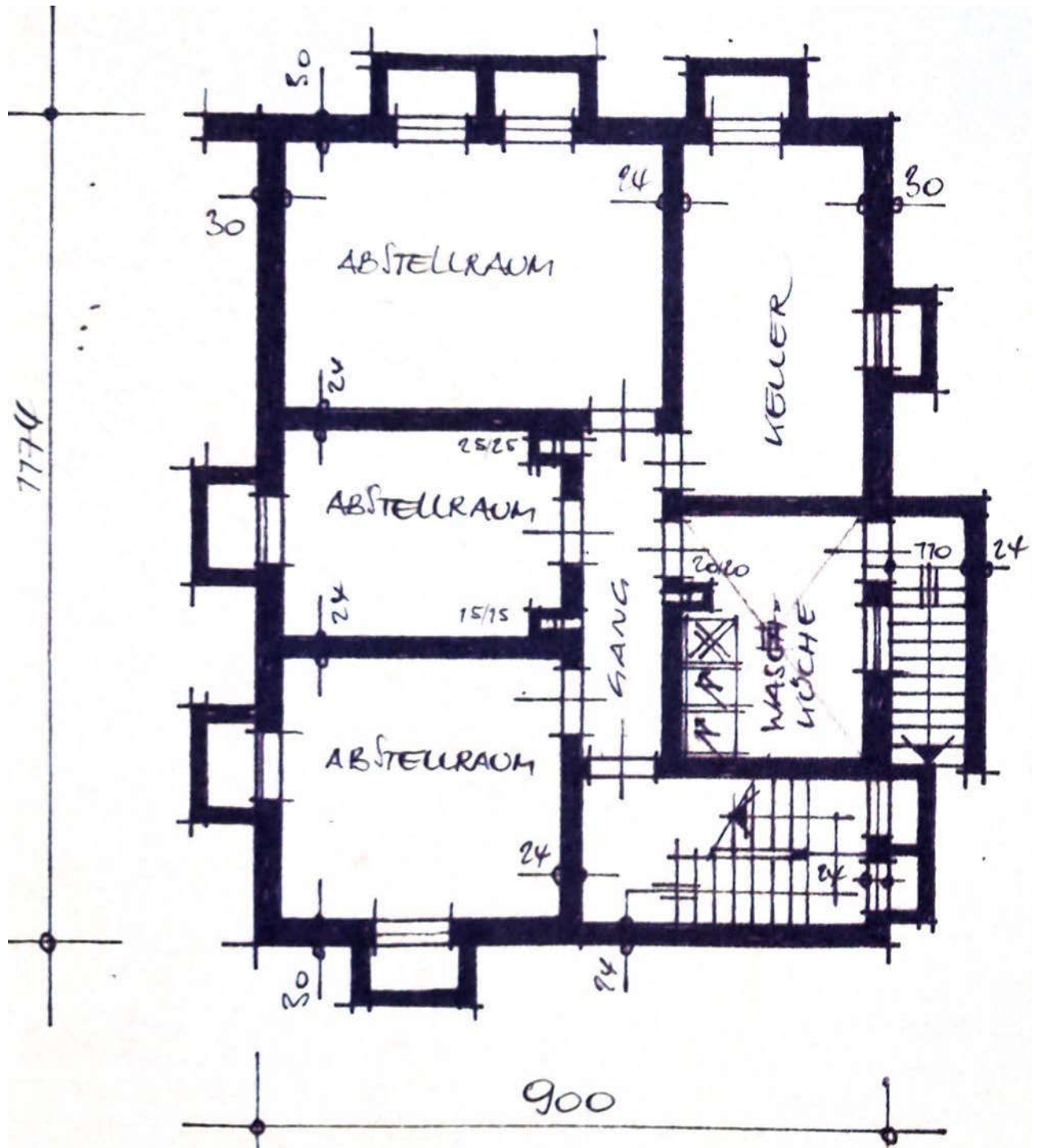
Nebengebäude

Garage (massiv); Anbau mit Terrassenüberdachung (Pavillon)

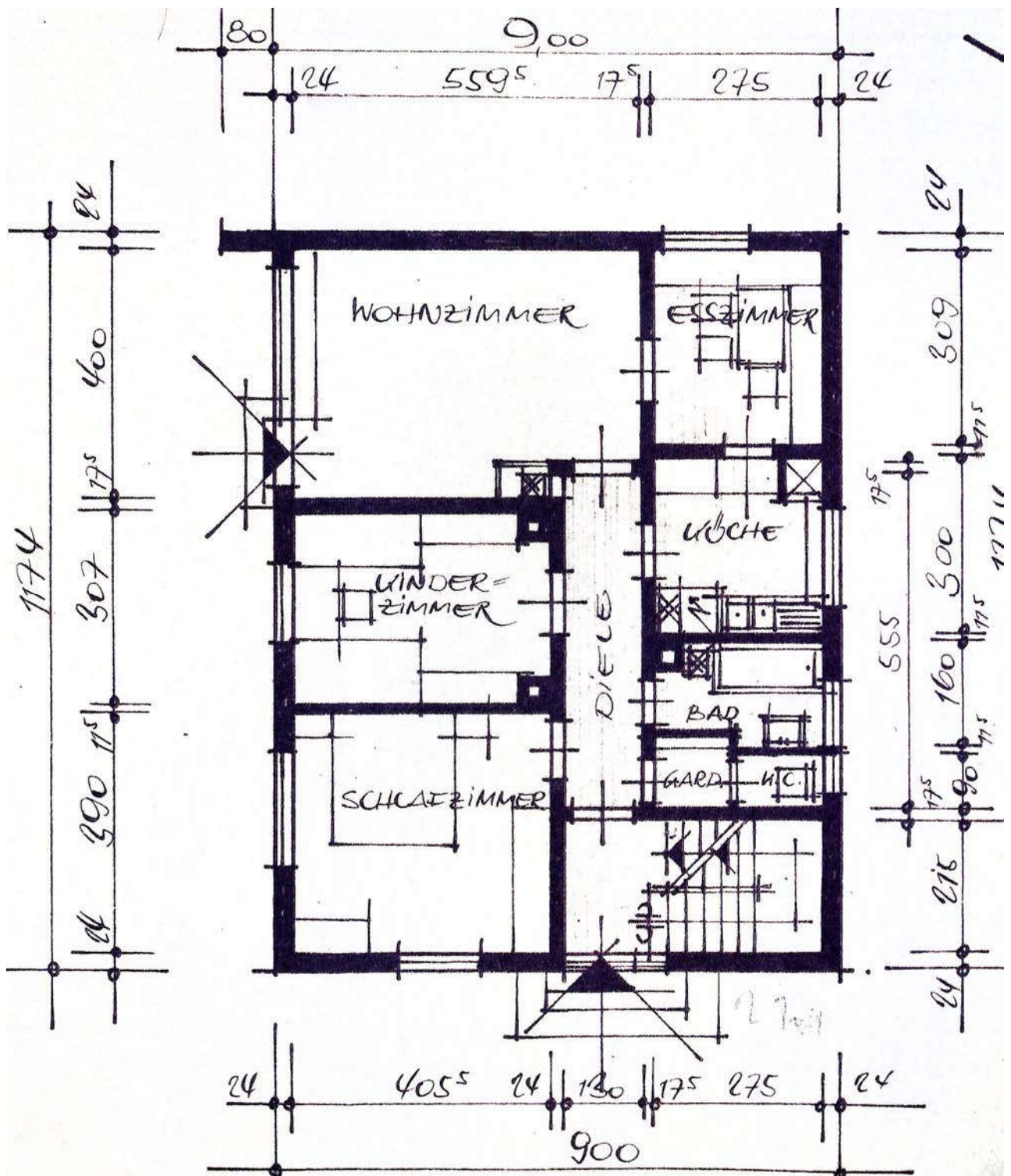
Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken, Sichtschutzwände aus Holz)

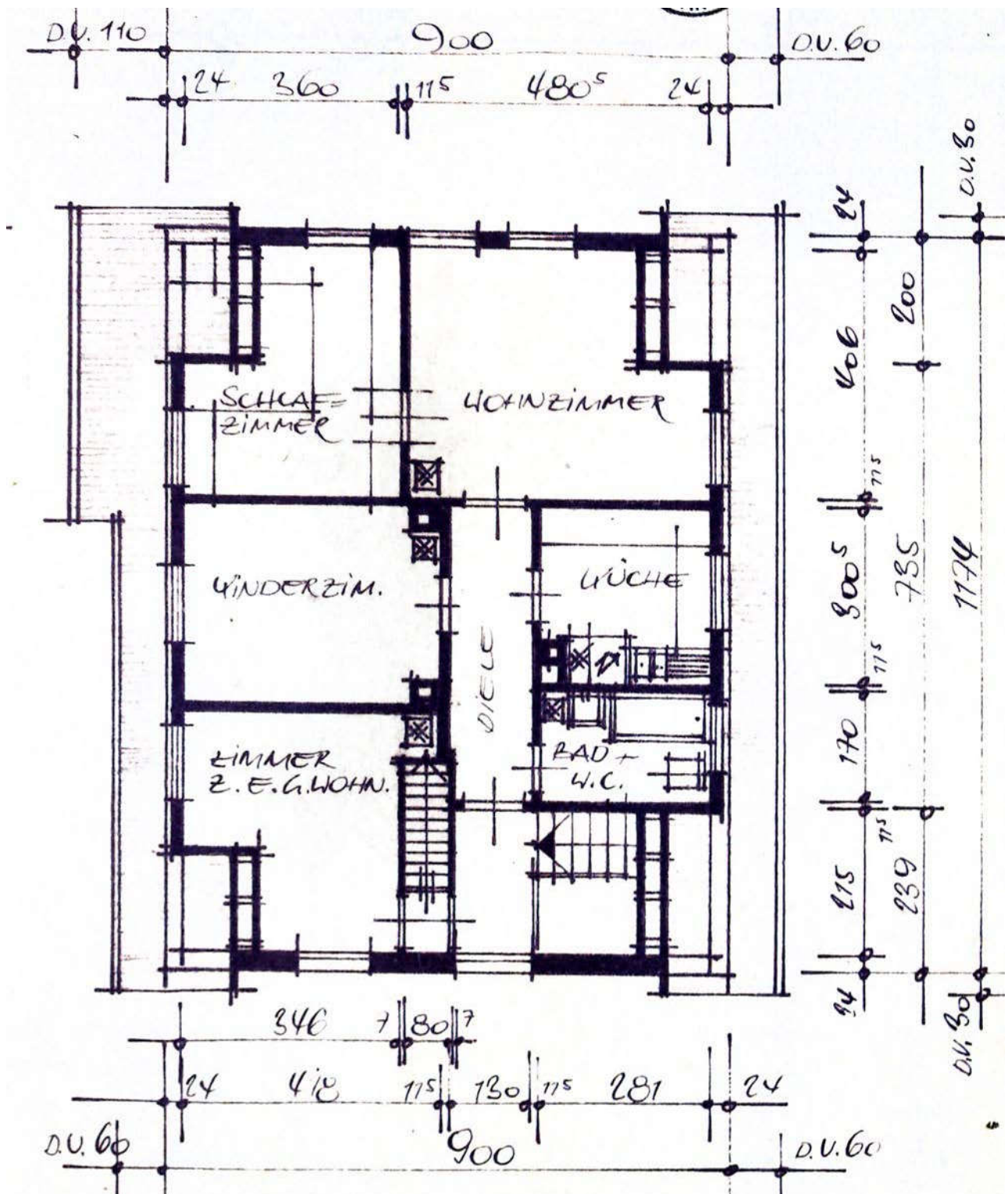
Grundrisse und Schnitte (unmaßstäblich)



Grundriss der KG-Ebene



Grundriss der EG-Ebene mit folgenden Grundrissänderungen: an die westliche Wohnzimmerwand erfolgte ein Anbau; der Zugang vom Wohnzimmer zum Esszimmer wurde vergrößert; die Zwischenwand zwischen Esszimmer und Küche wurde liquidiert und das Badezimmer wurde um die Garderobe und das WC vergrößert



Grundriss der DG-Ebene mit folgenden Grundrissänderungen: zwischen Bad und WC wurde eine Trennwand gezogen