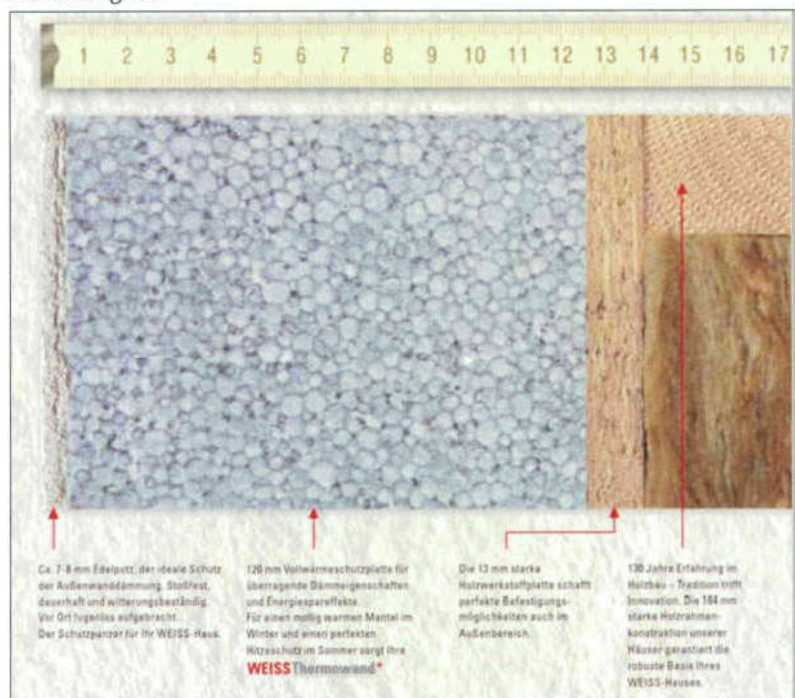


## BAUBESCHREIBUNG

### Grunddaten Wohngebäude

Gebäudeart:	Einfamilien-Fertighaus in Rahmen-/Tafelbauweise
Baujahr:	2018
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Energieausweis:	Entsprechend des in Nachfolge der Energieeinsparverordnung (EnEV) gültigen Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Ein gültiger Energieausweis aus dem Jahr 2017 lag dem Sachverständigen vor (s. Anlage 13 – 14).
Energieeffizienzklasse:	A+ entspr. Energie-Effizienzhaus 40
Energieeffizienz:	Der energetische Zustand des Objektes entspricht aktuellen Anforderungen an die Energieeffizienz, nach Kenntnis auch im Hinblick auf die anstehenden, noch nicht abschließend formulierten, Verschärfungen des GEG. Die Installation einer (in dieser energetischen Ausstattung eigentlich obligatorischen) unterstützenden Photovoltaikanlage ist nach Planangaben lediglich durch Leerrohre vorgerichtet. Ebenso ist das Haus mit einem Edelstahl-Außenkamin ausgestattet, ohne dass der Einbau eines Kaminofens geprüft werden konnte.

### Wandaufbau der Außenwand gem. Herstellerangabe



## Gebäude- und Nutzungsübersicht

Die Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen wird auf die Brutto-Grundfläche nach DIN 277 abgestellt.

### Gebäudeübersicht

Gebäude	Brutto-Grundfläche (BGF) [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	Gesamt-Nutzungsdauer (Jahre)	angenommene Restnutzungsdauer (Jahre)
Wohnhaus	296,90	2018	80	75

<sup>\*)</sup> Hinweis: Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Standdauer des Gebäudes sondern um die pauschalierte wirtschaftliche Nutzungsdauer nach dem Modell des Sachwertfaktors. Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus den Modellvorgaben zur Ableitung des Sachwertfaktors.

### Nutzungsübersicht

	Geschoss	Nutzungsart	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Wohnhaus	EG	Wohnfläche	ca. 78,66
	DG	Wohnfläche	ca. 72,87
	<b>Gesamt-Wohnfläche</b>		<b>ca. 151,54<sup>*)</sup></b>

<sup>\*)</sup> nach Angabe der Bauakte

## Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen, hier insbesondere die Typenbeschreibung der Fa. Fertighaus Weiss. 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, wobei an dieser Stelle nochmals darauf zu verweisen ist, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

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 bei der Außenbesichtigung offensichtlich erkennbar waren.

### Wohnhaus

#### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Holzrahmen-/Tafelbauweise
Fundamente:	Stahlbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton über UG; Holzbalkendecke über EG
Innenwände:	beidseitig beplankte Ständerwandkonstruktionen
Fenster und Türen:	Kunststoffrahmen mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung und Kunststoff-Rollläden; Türen und Zargen aus Holzwerkstoffen, furniert oder beschichtet
Treppe:	Massivholztreppe
Dach:	
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßig gebundener Dachstuhl
Dachform:	Satteldach mit 22° Dachneigung



Dacheindeckung:	Dachsteindeckung
Haustechnik:	
Heizung; Warmwasserversorgung:	Nach Typenangabe des Herstellers werden für den Haustyp verschiedene Heizvarianten angeboten. Die Bewertung geht von einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe aus.
Elektroinstallation:	hochwertig entsprechend dem Baujahr

#### Ausstattung (nach Herstellerangabe und üblichem Standard des Baujahres)

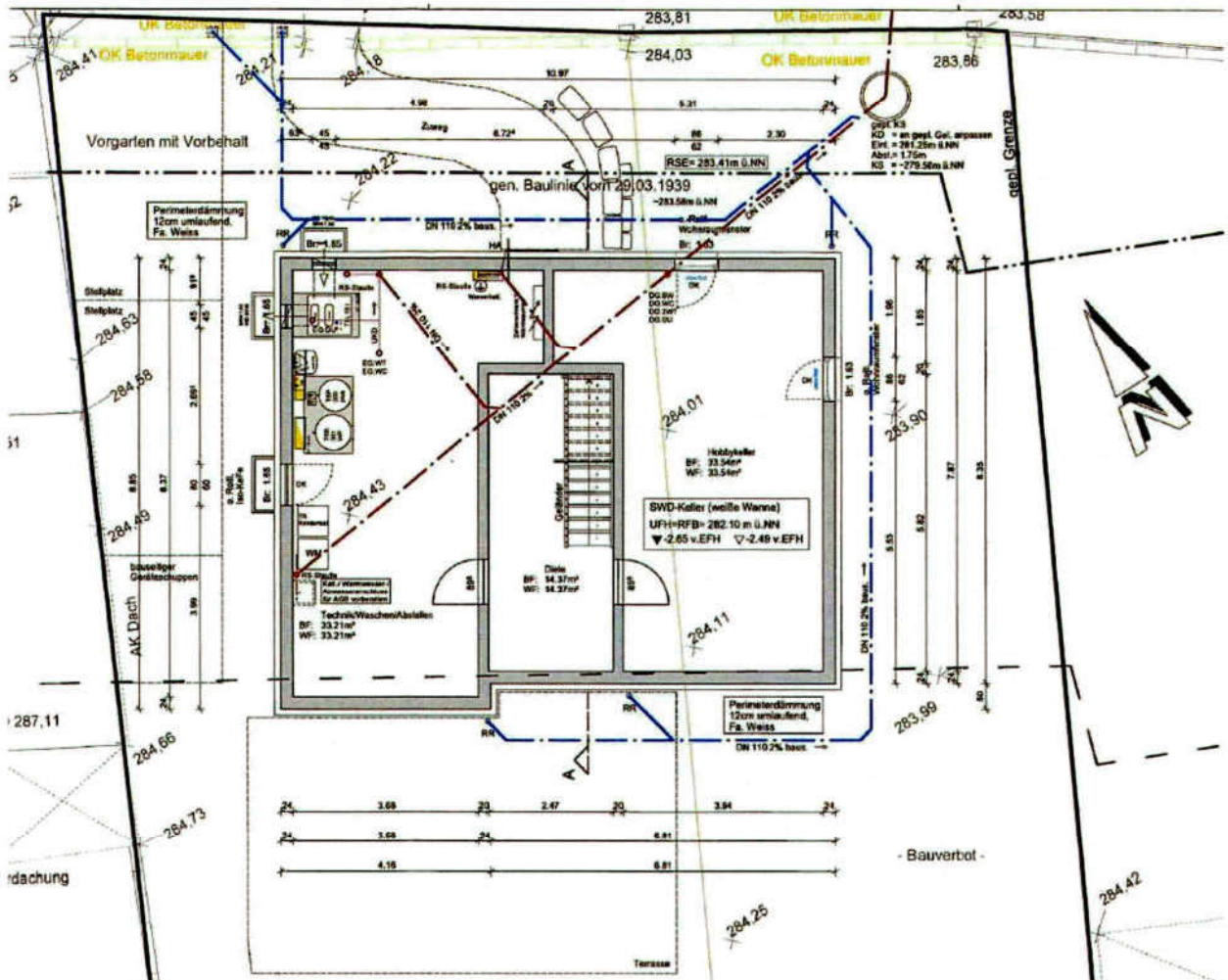
<b>Küche/Essen:</b>	
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat oder Parkett
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, darüber Putz
Deckenbekleidungen:	Putz
<b>Wohnen/Schlafen:</b>	
Bodenbeläge:	Laminat oder Parkett
Wandbekleidungen:	Putz
Deckenbekleidung:	Putz
<b>Bad/WC (im DG):</b>	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wände:	Fliesen in den Nassbereichen raumhoch
Decke:	Putz
Sanitärausstattung:	eingebaute Wanne, bodengleiche Dusche, 2 Waschbecken, wandhängendes WC
<b>Duschbad/Gäste-WC (im EG):</b>	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wände:	Fliesen in den Nassbereichen raumhoch
Decke:	Putz
Sanitärausstattung:	eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken

#### 5.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen an das öffentliche Netz; Freiflächen geschottert und als Wiese, nordwestlich einfache Holzterrasse; die weiteren Außenanlagen – hier insbesondere die baurechtlich vorgeschriebenen Stellplätze - sind noch nicht hergestellt.

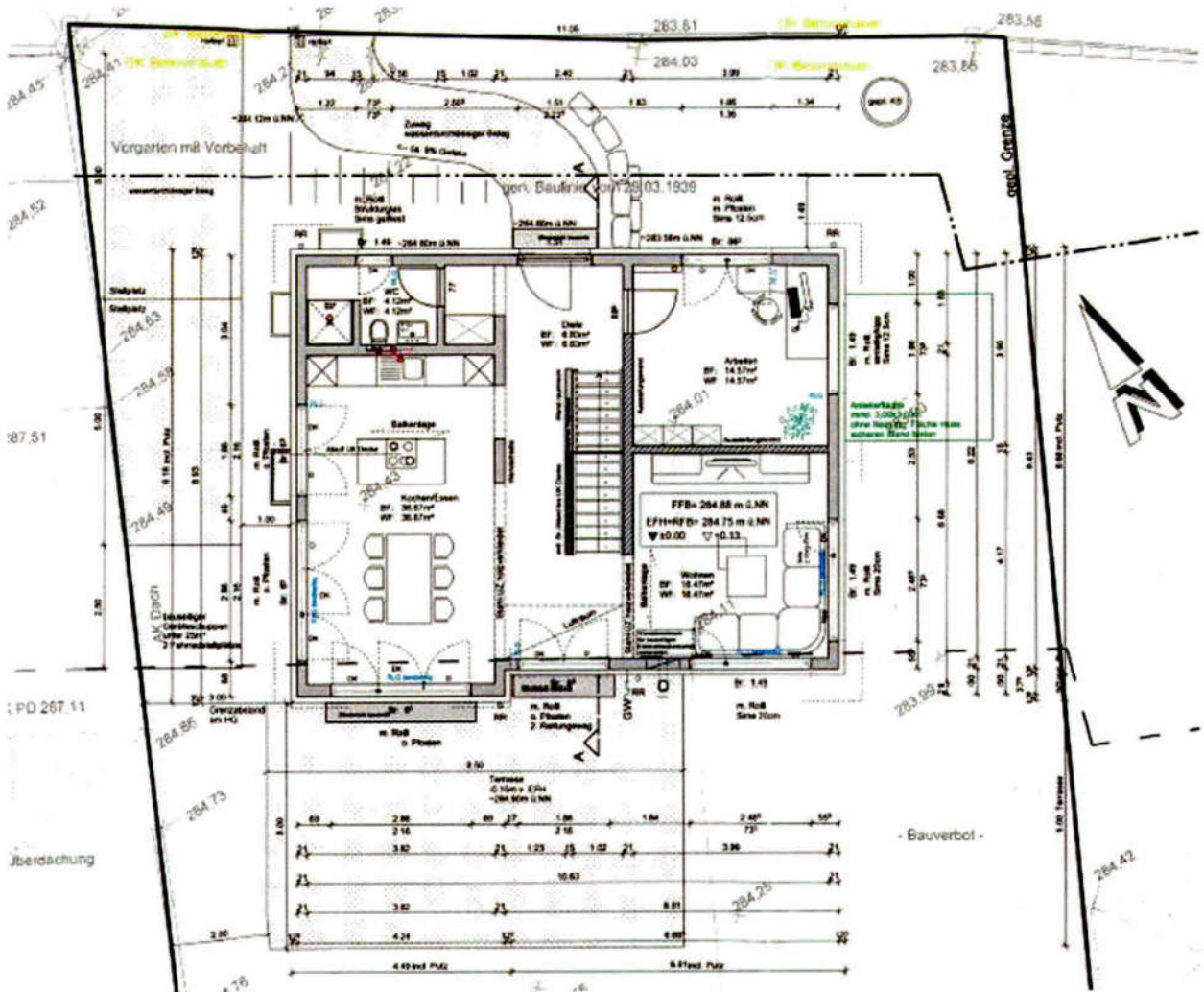
Ein externer, einseitig offener Lagerraum An der Nordwestseite des Grundstücks befindet sich im Bereich der baurechtlich geforderten Stellplatzfläche.

Grundriss Kellergeschoss

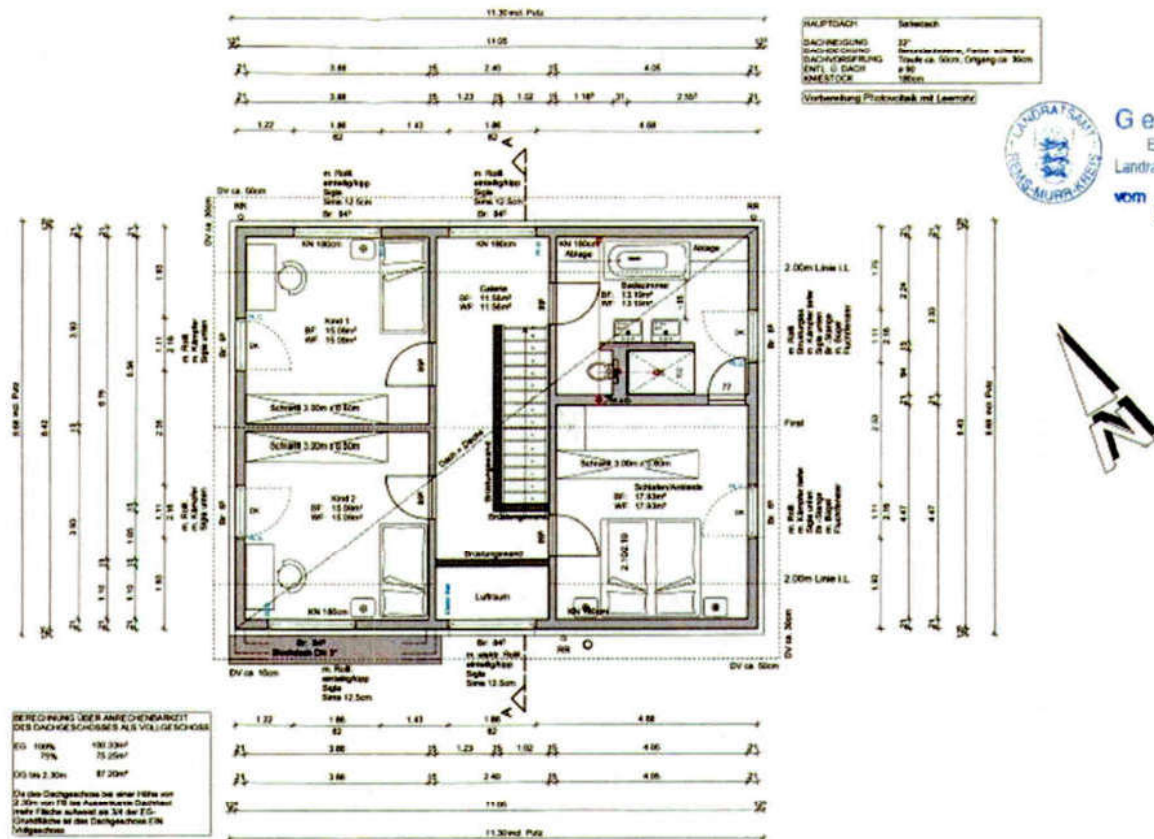




Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



**Geneh**  
 Entschick  
 Landratsamts R  
 vom 27. Se

