



Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung dokumentiert den Zustand des/der aufstehenden Gebäude nach § 6 (5) der ImmoWertV, insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, Größe, Ausstattung und Qualität, den baulichen Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer. Weiter zu dokumentieren sind nach § 6 (6) der ImmoWertV Hinweise über durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Detaillierte Berechnungen zur Gesamt- und Restnutzungsdauer sind weitgehend unter der Rubrik „Ermittlung von Nutzungsdauer und Normalherstellungskosten“ enthalten. Weitere Angaben zu Instandsetzungen oder Modernisierungen sind unter der Rubrik „Grundsätzliche Erläuterungen“ enthalten.

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen sowie die Unterlagen des Hausverwalters. Die Gebäude und Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum) sowie die Eigentumswohnung (Sondereigentum) 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 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 / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden 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 empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wohnhaus mit 2 Garagen

Art des Gebäudes:	Wohngebäude	Nutzungsart:	ausschließlich zu Wohnzwecken
Anzahl der Vollgeschosse:	I	Kniestock:	40 cm
Keller:	voll unterkellert	Dachgeschoss:	voll ausgebaut
Baujahr:	1950		

Modernisierungen/Renovierungen/bauliche Veränderungen:
Maßnahmen:

- 1960: Errichtung Garage I (Ost)
- 1983: Anbau / Umbau / Erneuerung Dachdeckung mit Isolierung / Einbau Bad DG
- 2009: Errichtung Garage II (West)
- 2013: Umbau EG / Anbau Eingangüberdachung / Neugestaltung Terrassenbereich EG
Erneuerung / Austausch Fenster (Kunststoff-Isolierglasfenster) weitgehend
Erneuerung / Verlegung Bad/WC Erdgeschoss
Einbauküche
Ausbau 1 Zimmer im Dachspitz
Erneuerung Elektro-Installation / Einbau Bus-System
Erneuerung Sanitär-Installation
Erneuerung Innenputz
Erneuerung Estrich/Bodenbeläge/Fliesen
- 2015: Austausch Zentralheizungsanlage (Brennwert-Technik)

**Haustechnik / Heizung / Lüftung / Sanitär- / Elektro-Installation**

Sanitäre Installationen:	Warmwasser-/Kaltwasserleitungen: Heizungsleitungen:	Kunststoff Kupfer	Abwasser: PVC
Heizungsanlage:	Zentralheizung / Stand Anlagentechnik 2013		
Anlagen-Fabrikat:	Viessmann		
Heizkessel:	Brennwert-Technik		
Energieträger:	Gas		
Solare Unterstützung:	nicht vorhanden		
Heizkörper:	Stahl-Heizkörper	Regelung:	Thermostat-Ventile
Warmwasser:	über Zentralheizung (Warmwasserspeicher)		
Kamin:	2 separate Kaminzüge		
Hinweise BImSchV ¹ :	liegen nicht vor		
Lüftung und Feuchteschutz/Natürlicher Luftwechsel:	Fenster-Lüftung		
Elektro-Installation:	Zählerschrank: Ausstattung:	UG reichliche Ausstattung Bus-System / aufwändige Absicherung / FI-Schutzschalter	Einspeisung: Erdkabel Stand 2013

Ausführung und Ausstattung Innenbereich

Geschoss:	Untergeschoss	Nutzungsart:	Keller/Haustechnik
Fundamente:	Streifenfundamente Beton		
Konstruktion:	Massivbauweise	Umfassungswände:	Schalbeton d= 24 cm
Innenwände:	HBL-Mauerwerk d = 24 cm tragend	d = 11,5 cm nicht tragend	
Außentreppe:	nein		
Decke:	Hohlkörperdecke		
Treppe:	Beton-Blockstufentreppe mit Fliesenbelag		
Bodenbeläge:	Beton-Glattstrich / teilweise PVC / teilweise Fliesen		
Wände:	verputzt und gestrichen		
Decken:	verputzt und gestrichen		
Fenster:	Kunststoff-Kellerfenster		

¹ Bundesimmissionsschutzgesetz



Türen: Holz-Türen

Sanitäre Einrichtungen: keine

Besondere Ausstattungen: keine

Baumängel/-schäden: keine

Geschoss: Erdgeschoss / Dachgeschoss / Dachspitz

Nutzungsart: EG: Wohnräume / DG: Wohnräume / Dachspitz: 1 Zimmer ausgebaut

Konstruktion: Massivbauweise Umfassungswände: HBL-Mauerwerk d= 24 cm /
Poroton-Mauerwerk d= 30 cm

Innenwände: Massivbauweise Ausführung: tragend: d= 24 cm / nicht tragend: d= 12 cm

Decken: Schalbetondecke über KG und EG / Holzbalkendecke über DG

Treppen: EG/DG: offene Massivholztreppe mit Holz-Trittstufen
DG/Dachspitz: geschlossene Massivholztreppe mit Holz-Trittstufen

Boden/Estrich: schwimmender Estrich Trittschalldämmung: vorhanden

Wohnräume:

Bodenbeläge: EG: Laminat / Küche und Nassräume: Fliesen
DG: Laminat / Nassräume: Fliesen
Dachspitz: Laminat

Wände: Putz

Decken: Putz (mit integrierten LED-Beleuchtungskörpern)

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (weitgehend) Stand 2013
Holz-Fenster mit Isolierverglasung (teilweise) Stand 1983

Rollladen: Kunststoff Ausführung: aufgesetzt

Innentüren: Holz / Holz-Furniertüren mit Holz-Zargen

Beschläge: durchschnittlich / gehoben

Sanitäre Einrichtungen: EG: Bad mit bodengl. Dusche, Duschkabine, WB, separates WC (2013)
DG: Bad mit Wanne, WB, WC (1983)
DG: keine Einrichtungen

Besondere Einrichtungen: Einbauküche mit allen Elektrogeräten, Koch-Insel, eingebaut 2013
(Neupreis € 20.000,00), bewertet zum Zeitwert von € 7.500,00

Kaminofen (2013), bewertet Zeitwert von € 1.000,00

Baumängel/-schäden: keine



Dach

Dachform:	Satteldach	Dachstuhl:	Holzbalken
Aufbauten:	keine Aufbauten	Fenster:	Dachflächenfenster
Deckung:	Beton-Dachsteine (1983)		
Isolierung:	Glaswolle / Folie (1983)		
Dachrinnen/Fallrohre:	Zinkblech		
Baumängel/-schäden:	keine augenscheinlich feststellbar		
Sonst. Wertminderung	keine		

Fassade/Außenbereich

Außenputz:	Rauhputz gestrichen	Details:	keine
Wärmeschutz:	kein Wärmeschutz		
Sockel:	verputzt und gestrichen		
Haustüre:	Kunststoff	Details:	Glas-Ausschnitt Beschläge: bessere Beschläge
Baumängel/-schäden:	keine		
Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung):	nicht eindeutig feststellbar		

Schallschutz

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109: Mindestanforderungen erfüllt

Offensichtliche Wärmebrücken

Übergang beheizter / unbeheizter Bereich

Gebäude-Dichtheit

Kann baujahrbedingt nicht vorausgesetzt werden, kein Blower-Door-Test vorhanden

Transmissions-Wärmeverluste

Kann baujahrbedingt vorausgesetzt werden,
Wärmebild-Untersuchung wird empfohlen

Besondere Bauteile

Eingangs-Überdachung (Holz-Konstruktion)
Terrassen-Seitenwände Massiv
Holz-Gerätehaus Garten



Nebengebäude/Außenanlagen

Garage auf der Ostseite angebaut (1969) zusammengebaut mit der Nachbargarage
Garage auf der Westseite (2009), mit Vorplatz-Überdachung und Fahrrad-Abstellraum

Versorgungsanlagen: Wasser / Strom / Telefon / Gas

Entsorgungsanlagen: Abwasserkanal / Kontrollschacht

Wege: Beton-Verbundsteine

Schäden: keine



