

Gebäudebeschreibung

Hinweis:

Es werden nachfolgend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale in Verbindung mit der Ortsbesichtigung beschrieben. Es erfolgt keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten.

Konstruktive und allgemeine Merkmale Wohnhaus

Gebäudetyp und Nutzung:	Freistehendes Wohnhaus, reine Wohnnutzung.
Baujahr Wohnhaus:	2015/ 2016
Anzahl Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut.
Unterkellerung:	Keine Unterkellerung vorhanden.
Bauweise:	Massive Bauweise.
Dachform:	Satteldach 15°.
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
Dacheindeckung:	Extensive Begrünung.
Treppe:	Viertelgewendelte Holztreppe; Trittstufen aus Holz. Geländer aus Holzrahmen mit Edelstahl-Füllstäben
Heizung:	Fernwärmenetz. Fußbodenheizung in den Geschossen, Handtuchheizkörper im Hauptbad.
Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung. Warmwasserspeicher der Firm Cosmo, Typ: CPSHM2WT 850, Artikelnummer: 19241
Solarmodule:	Solarmodule auf dem Dach zur Unterstützung der Warmwasserversorgung (in den Kostenkennwerten berücksichtigt).
Kamin:	Holzkamin im Wohn- / Esszimmer.
Elektro:	In den Geschossen unter Putz verlegt.
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster, Hersteller: Firma Rehau.
Sicht-/Blendschutz:	Elektrisch bedienbare Rollläden.
Fassade:	Putzfassade.
Energieausweis:	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Modernisierung / Instandhaltung:	Keine Angaben, wie Baujahr.
Baumängel / Bauschäden:	Augenscheinlich Keine.
Unterhaltungszustand:	Guter Unterhaltungszustand.
Barrierefreiheit:	Grundstück: Teilweise gegeben. Wohnhaus: Im Erdgeschoss gegeben.
Sonstiges:	Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Dachterrasse nicht ganz fertig gestellt ist. Es wird hierfür ein Abschlag von 1 % vorgenommen und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abgezogen.

Ausstattungsmerkmale Wohnhaus

Haupteingang: Der Zugang zum Gebäude erfolgt an der Traufseite des Gebäudes. Eingangstür mit Glaseinsatz und langem Edelstahlhandlauf. Briefkasten mit Klingelanlage an Hauswand befestigt.

Erdgeschoss:

Bodenbeläge: Wohnräume: Vinylboden in Holzoptik.
Sanitär und Küche: Großformatiger Fliesenboden in grau-marmorierter Optik.

Wände: Überwiegend glatte Tapete mit hellem Anstrich.

Duschbad EG: Fliesenspiegel, zweiseitig halbhoch, im Duschbereich raumhoch, Farbe: wie Bodenbelag. Ansonsten Wände mit glattem Kalkanstrich.

Decken: Überwiegend glatte Deckenuntersicht mit hellem Anstrich und Einbaustrahlern.

Türen: Zimmertüren in hellen Zargen; helles Türblatt mit leicht holziger Musterung; Tür zur Küche als Glas-Schiebtür. Glastür zum Wohn-Esszimmer mit seitlich feststehendem Glaselement.

Küche: Einbauküche mit Einbaugeräten und Oberschränken. Küchenfronten überwiegend weiß. Kunststoffarbeitsplatte in dunklem Farbton. Kühl-Gefrierkombination als Einzelelement in Edelstahloptik. Kochinsel in der Mitte.

Hinweis: Die Küche fließt nicht in die Wertermittlung ein.

Sanitär: Wandhängendes WC-Objekt mit Druckspüler, bodengleiche Dusche mit Duschvorrichtung, transparenten Glas-Abtrennungen, Waschbecken mit Unterschrank und Einhebelmischer, Sanitärelemente: Weiß.

Terrasse: Großformatige Steinzeugplatten.
Südausrichtung mit Übergang in den Gartenbereich.

Dachgeschoss:

Bodenbeläge: Wohnräume, Galerie: Vinylboden in Holzoptik.
Sanitär: Großformatiger Fliesenboden in grau-
marmorierter Optik.

Wände: Überwiegend glatte Tapete mit hellem Anstrich.

Hauptbad: Fliesenspiegel halbhoch, im Duschbereich
raumhoch, Farbe: wie Bodenbelag.
Ansonsten Wände mit glattem
Kalkanstrich.

Decken: Sichtdachstuhl.

Türen: Zimmertüren in hellen Zargen; helles Türblatt mit leicht holziger
Musterung.

Sanitär: Einbaubadewanne, wandhängendes WC-Objekt mit Druck-
spüler, längliches Doppelwaschbecken mit zwei Einhebel-
mischer. Bodengleiche Dusche mit transparenten
Glastrennwänden. Sanitärelemente: Weiß. Handtuchheizkörper
vorhanden.

Loggia / Dachterrasse: Dachterrasse wie im Plan ausgewiesen, noch nicht ganz
fertiggestellt.

*Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Wertermittlung
sämtliche Einrichtungen wie Einbauschränke, Sanitärgegen-
stände nicht in die Wertermittlung eingeflossen sind.*

Garage: Garage mit Flachdachausbildung und extensiver Begrünung.
Sektionaltor mit elektrischem Antrieb. Betonboden. Zugang ins
Haus und den Gartenbereich vorhanden.

Außenanlagen: Einfriedung des Grundstücks zum Teil mit verzinkten
Stahlelementen sowie Heckenbepflanzung. Im Gartenbereich
überwiegend Rasenfläche.
Eingangsbereich mit Pflasterbelag.

Raumaufteilung tatsächliche Nutzung

Erdgeschoss: Eingang zum Treppenraum mit Flur. Technikraum mit Waschküche, Duschbad, Gästezimmer im Norden, Wohn-Essbereich und Küche im Süden mit Zugang zur Terrasse und dem Außenbereich. Garage vom Flur aus zugänglich.

Dachgeschoss: Treppenraum mit Flur und Galerie. Abstellraum und Hauptbad in Nordausrichtung, Schlafzimmer in Ostausrichtung, ein Kinderzimmer mit Südausrichtung. Ein Der Flur und eines der Kinderzimmer mit Zugang zur Dachterrasse.

Flächenermittlungen

Brutto-Grundfläche BGF a + b nach DIN 277 (gerundet)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogenen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Grundflächen werden nach DIN 277-1: 2005-02 unterschieden. Die SW-RL bezieht sich auf eine reduzierte BGF, in Anlehnung an die DIN 277.

Die Bruttogrundfläche wurde aufgrund vorliegender Baugesuchspläne ermittelt.

Die Bruttogrundfläche bezieht sich auf die Kategorie 1, Gebäudetyp 1.21 (Freistehendes Wohnhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss).

Die Garage bezieht sich auf die Kategorie 12, Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen / Mehrfachgaragen).

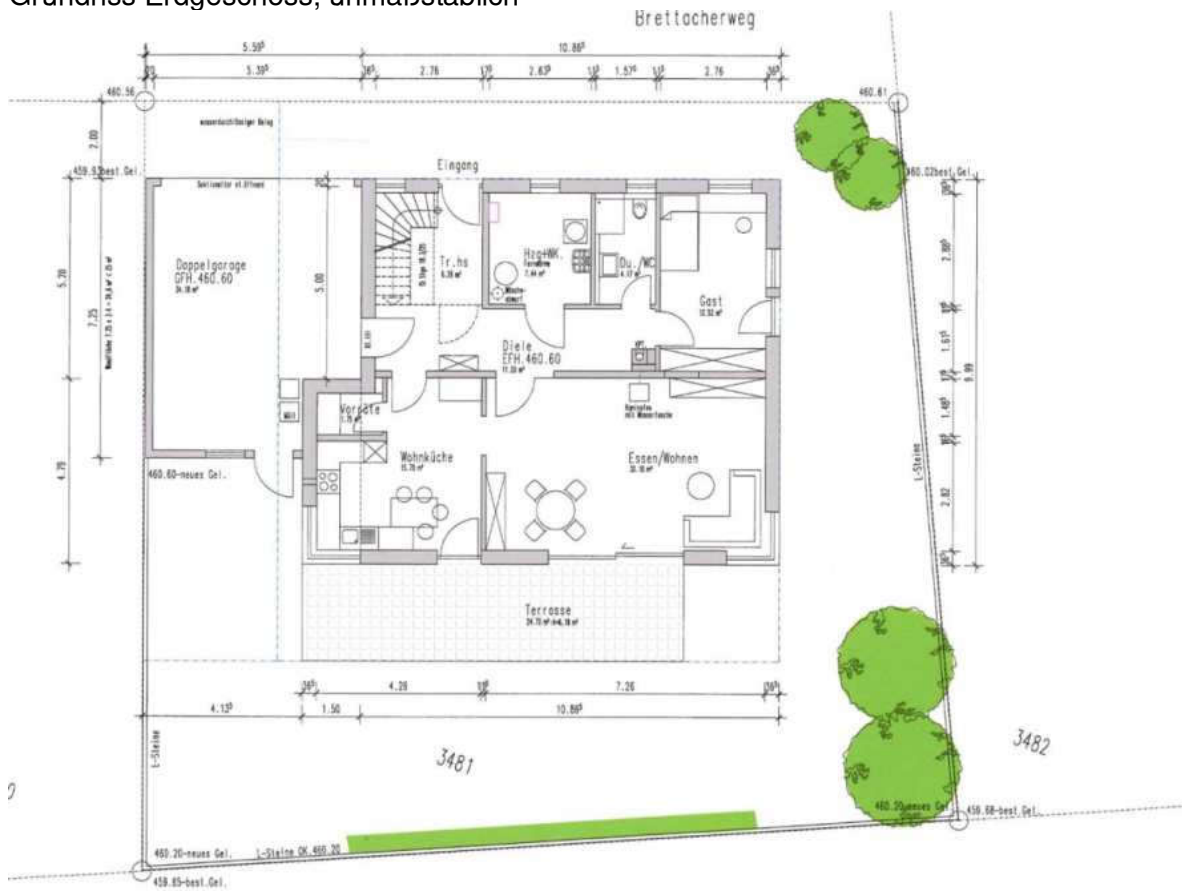
Berechnung der BGF des Wohnhauses:				
Bereich a	Länge -m-	Breite -m-	BGF -m ² -	Gesamt BGF -m ² -
Erdgeschoss	10,87	10,00	108,70	
	4,80	1,50	7,20	115,90
Dachgeschoss	10,87	10,00	108,70	
	4,80	1,50	7,20	115,90
Bereich b				
Summe a + b:				231,80
Summe a + b, gerundet				232,00

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt insgesamt rd. 232,00 m².

Berechnung der BGF - Garage				
	Länge -m-	Breite -m-	BGF -m ² -	Gesamt BGF -m ² -
Garage	7,25	4,14	30,02	
	5,20	1,50	7,80	
Summe a				37,82
Summe a, gerundet				38,00

Planunterlagen

Grundriss Erdgeschoss, unmaßstäblich



Grundriss Dachgeschoss, unmaßstäblich

