

3. Gebäudebeschreibung

(soweit augenscheinlich ersichtlich und nach vorliegenden Informationen und Unterlagen)

3.1 Wohngebäude mit Nebengebäuden

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus mit ausgebauten Flächen im Dachgeschoss, PKW-Stellplätzen und Nebengebäuden - zu Wohnzwecken genutzt - unterkellert - nicht angebaut
Baujahr:	ursprüngliches, geschätztes Baujahr ca. 1919 (Gebäudeerweiterung ca. 1920 und ca. 1933, Gebäudeaufstockung ca. 1921), nach vorliegenden Informationen
Modernisierungen:	Teilweise modernisiert - teilweise Erneuerung der Sanitäreinrichtung - teilweise Erneuerung der Elektroinstallation - teilweise Erneuerung der Fenster - teilweise Anbringung Vollwärmeschutz
Anmerkung:	<i>Die durchgeführten Modernisierungen konnten teilweise augenscheinlich festgestellt werden bzw. wurden durch die Verfahrensbeteiligten mündlich mitgeteilt. Für die Angaben kann keine Gewähr übernommen werden. Die Ausführungen wurden teilweise in nicht fachhandwerklicher Ausführung durchgeführt.</i>
Gesamtwohnflächen (anrechenbar):	ca. 224,00 m ² , grob, überschlägig (gemäß Grundrisspläne)
Bruttogrundflächen:	ca. 460,00 m ² , grob, überschlägig (gemäß Grundrisspläne)
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Die Restnutzungsdauer wird hier mit 20 Jahren geschätzt und angepasst.

3.2 Ausführung und Ausstattung (zusammenfassend)

Konstruktionsart:	Fachwerkbau, Holzbauweise		
Fundamente:	Vermutlich Naturstein o.ä.		
Umfassungswände:	Fachwerk ausgemauert, massiv		
Innenwände:	Fachwerk ausgemauert, massiv		
Geschossdecken:	Überwiegend Holzbalkendecke		
Geschosstreppe:	Holztreppe, Beton, Holzstiege		
Fußböden:	Wohnraum- fußböden:	Laminat, Fliesen, Parkett, Vinyl	
	Bad-/ WC- Fußböden:	Fliesen	
	Küchenfuß- böden:	Polyvinylchlorid (PVC), Fliesen	
	Flurfußböden:	Laminat, Fliesen	
	Balkon:	Fliesenbelag	
Innenansichten:	Tapeten, Rauputz mit Anstrich		
	Bäder / WC's:	Fliesen, Rauputz	
	Küchen:	Fliesenspiegel an Objektwand	
	Deckenflächen:	Hartschaumplatten, Deckenputz, Paneeldecken	
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster, Dachflächenfenster, Holz-Doppelfenster		
Rollläden:	Kunststoff, ohne elektrischen Antrieb		
Türen:	Eingangstüre:	Holz mit Glaselement	
	Innentüren:	Holztüren	
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung - SAT-Anlage - Telefonanschluss		
Sanitäre Installation:	Duschen, Waschbecken, WC's, Bidets, teilweise Gäste-WC's mit Handwaschbecken		
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten		
Anmerkung:	<i>Die vorhandenen Kucheneinrichtungen werden als wertneutral eingestuft.</i>		
Heizung:	Zentralheizung mit Festbrennstoff (z.B. Holz)		
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizanlage		
Außenverkleidung:	Raufputz		
Besondere Bauteile:	Balkon, Nebengebäude (Scheune, ehemals Stall, Werkstatt, Lagerschuppen)		
Anmerkung:	<i>In diesem Gutachten werden ausschließlich die werthaltigen Gebäudeteile berücksichtigt.</i>		
Besondere Einrichtungen:	Keine		

3.3 Dach

Dachkonstruktion:	Holzdächer
Dachform:	Sattel-/ Giebeldach, flach geneigt (z.B. Nebengebäude)
Dacheindeckung:	Dachziegel, Wellfaserzementplatten (z.B. Eternit)

3.4 Zustand

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):	Am Tag der Objektbesichtigung konnten augenscheinlich folgende Merkmale festgestellt werden: <ul style="list-style-type: none">- Reparaturrückstand (z.B. Boden-/ Wand-/ Deckenbeläge)- Elektroinstallation teilweise nicht fertiggestellt bzw. unsachgemäße Installation- Fassade reparaturbedürftig- Feuchtigkeitsschäden (z.B. Erdgeschoss)- Modernisierungsmaßnahmen teilweise in nicht fachhandwerklicher Ausführung durchgeführt

Anmerkung: In diesem Gutachten werden die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorläufig durch pauschalierte Ansätze berücksichtigt. Die Angaben sind lediglich als Berechnungsgrundlage verwendbar. Zur exakten Kostenermittlung bzw. die Untersuchung der Schadensursache wird die Einholung von Kostenvoranschlägen bzw. die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen.

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine

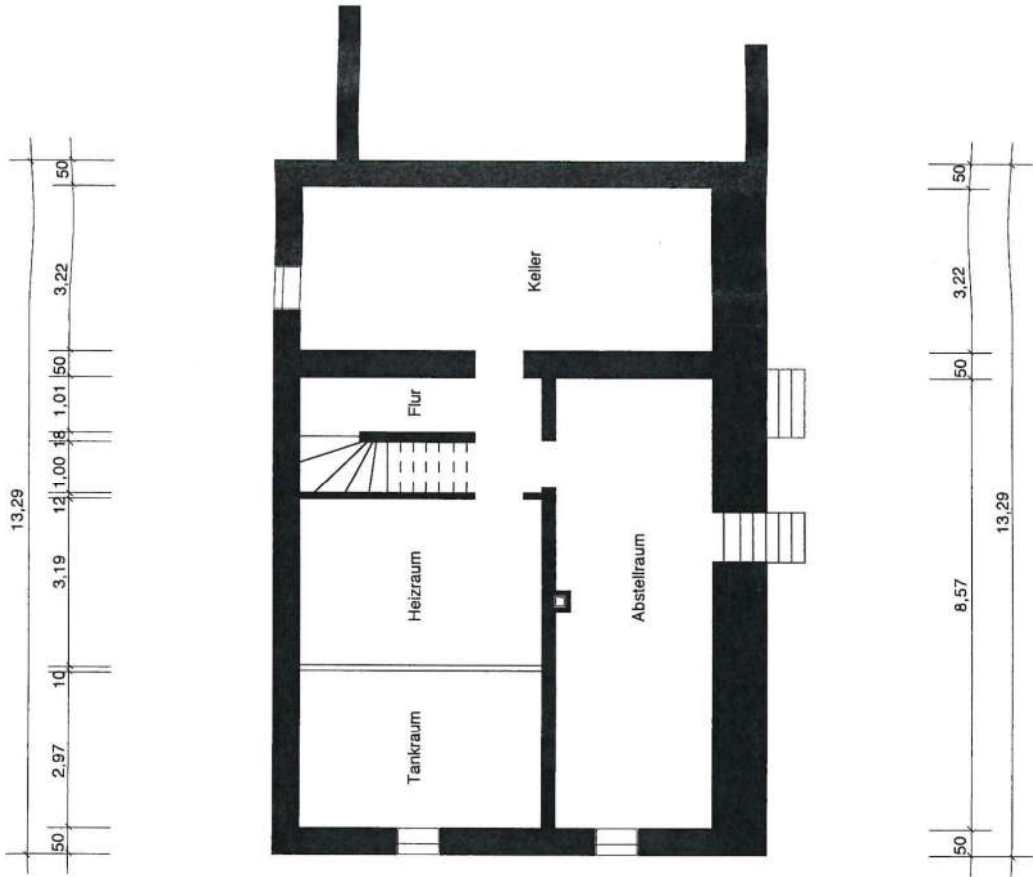
Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Gebäudealters kann ein Schädlingsbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Allgemeinbeurteilung: Soweit augenscheinlich ersichtlich ist das Bewertungsobjekt in einem noch normalen baulichen Zustand. Gebrauchsspuren sind teilweise deutlich erkennbar. Es besteht augenscheinlich ein Unterhaltungs-/ Reparaturrückstand.

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Entwässerungsanlagen
- Kanalanschluss
- Gartenanlagen / Pflanzungen
- PKW-Stellplätze
- Hofbefestigung

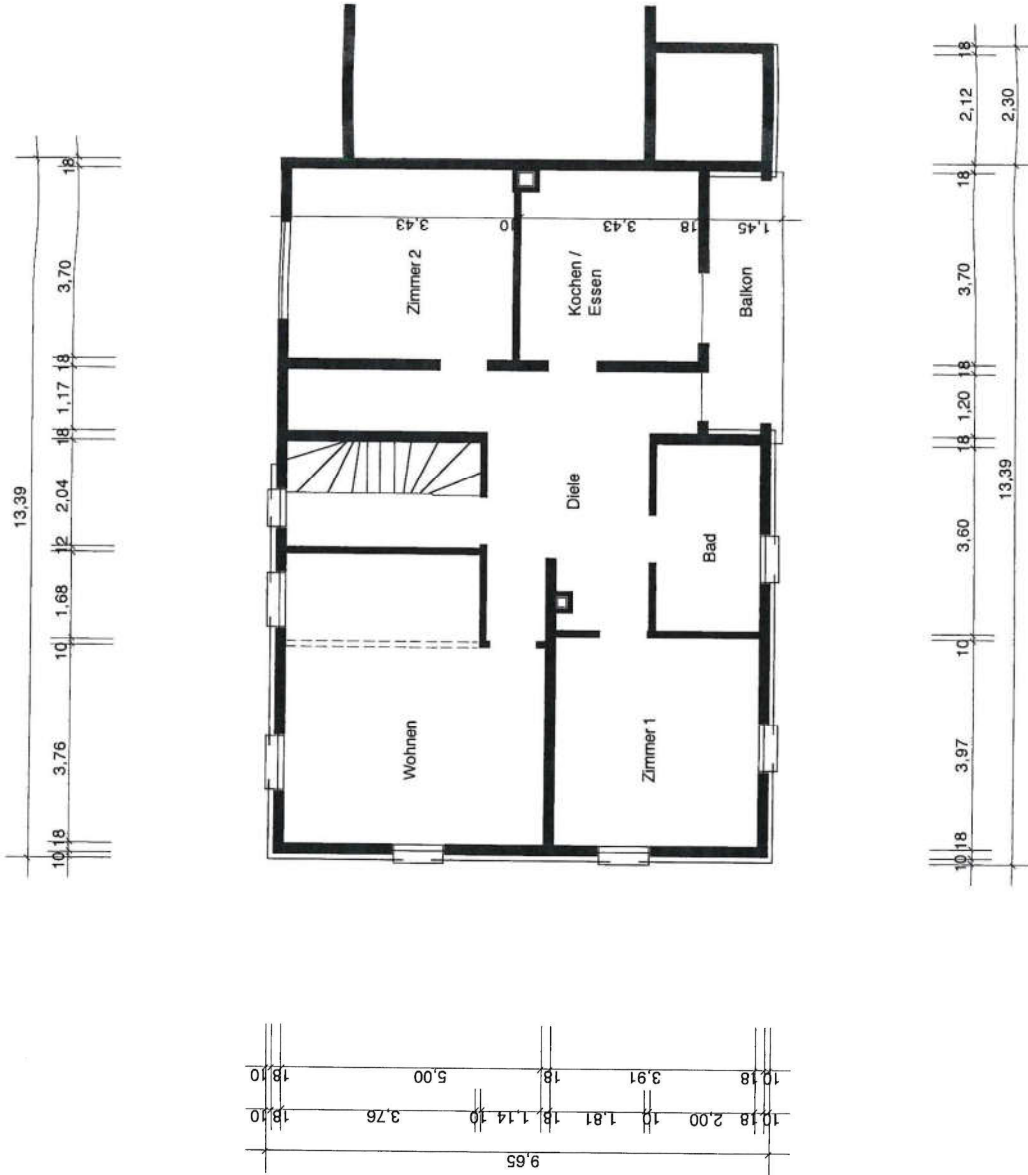
Allgemeine Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.



Dreifamilienhaus
Ziegelhütte 20
71277 Rutesheim

UNTERGESCHOSS
M: 1 : 100

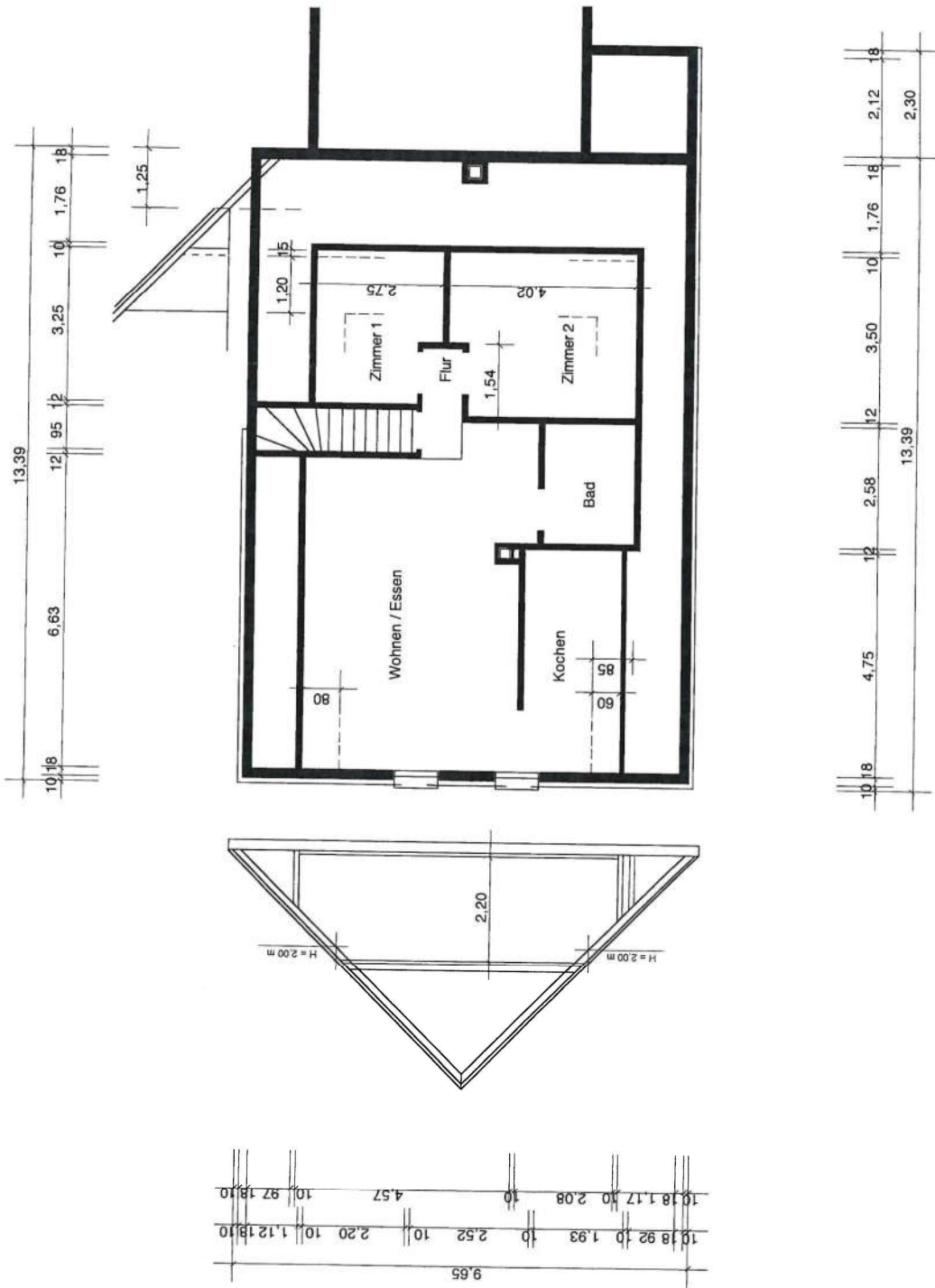
architekt
29.04.2019



Dreifamilienhaus
Ziegelhütte 20
71277 Rutesheim

OBERGESCHOSS
M: 1: 100

architekt
29.04.2019



Dreifamilienhaus
Ziegelhütte 20
71277 Rutesheim

DACHGESCHOSS
M: 1: 100

architekt
29.04.2019