

### 3. Gebäudebeschreibung

(soweit augenscheinlich ersichtlich, nach vorliegenden Informationen und besichtigt)

#### 3.1 Wohngebäude mit Nebengebäude und Garage

Art des Gebäudes: Einfamilienhaus mit Nebengebäude (ehemals Stallgebäude) und Garage  
- zu Wohnzwecken genutzt  
- nicht angebaut

Baujahr: ca. 1904 (Nebengebäude), ca. 1923 (Wohnhaus),  
geschätzt anhand der vorgelegten Unterlagen

Modernisierungen: Keine wertrelevanten Modernisierungen

Wohnfläche: ca. 100,00 m<sup>2</sup> (vorläufig und grob, überschlägig)

Bruttogrundflächen: ca. 220,00 m<sup>2</sup>, grob, überschlägig (ohne Nebengebäude und Garage)

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

Konstruktionsart:	Vermutlich Massiv-/ Fachwerkbau	
Fundamente:	Vermutlich Naturstein	
Umfassungswände:	Massiv, Fachwerk ausgemauert	
Innenwände:	Massiv, Fachwerk ausgemauert	
Geschossdecken:	Vermutlich Beton-/ Holzbalkendecken	
Geschosstreppen:	Holz, Stein (Keller), Holzstiege (Dachraum)	
Fußböden:	Wohnraum- fußböden:	Parkett, Polyvinylchlorid (PVC)
	Bad-/ WC- Fußböden:	Fliesen
	Küchenfuß- boden:	Fliesen
	Flurfußboden:	Fliesen, Parkett
Innenansichten:	Tapeten	
	Bad / WC:	Fliesen
	Küche:	Fliesenspiegel an Objektwand
	Deckenflächen:	Raufasertapeten, Tapeten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster, Dachfenster	
Rollläden:	Kunststoff, ohne elektrischen Antrieb	
Türen:	Eingangstüre:	Holz mit Glaseinsatz
	Innentüren:	einfache Holztüren
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung - Fernsehkabelanschluss - Telefonanschluss	
Sanitäre Installation:	<u>Erdgeschoss:</u> WC	
	<u>Obergeschoss:</u> Waschbecken, Sitzwanne, WC (separat)	
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten	
Anmerkung:	<i>Die vorhandene Kücheneinrichtung wird, aufgrund des Alters und des Zustandes, als wertneutral eingestuft.</i>	
Heizung:	Öl-Zentralheizung und Einzelofenheizung (EG)	
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizanlage	
Außenverkleidung:	Rauputz	
Besondere Bauteile:	Außentreppe, Nebengebäude (ehemals Stallgebäude), Garage	
Besondere Einrichtungen:	Keine	

### 3.3 Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Sattel-/ Giebeldach
Dacheindeckung:	Dachziegel

### 3.4 Zustand

Grundrissgestaltung:	Baujahrtypisch
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):	Am Tag der Objektbesichtigung konnten augenscheinlich folgende Merkmale festgestellt werden: <ul style="list-style-type: none"><li>- allgemeiner, umfassender Unterhaltungsrückstand (z.B. Boden-/ Wand-/ Deckenbeläge, technische Einrichtungen)</li><li>- Außenanlagen herrichten (auch hausnahes Gartenland)</li></ul>
Anmerkung:	<i>In diesem Gutachten werden die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorläufig durch pauschalierte Ansätze berücksichtigt. Die Angaben sind lediglich als Berechnungsgrundlage verwendbar. Zur genaueren Kostenermittlung bzw. Untersuchung der Schadensursache wird ggf. die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen.</i>
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Anmerkung:	<i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Gebäudealters können Kontaminationen nicht ausgeschlossen werden.</i>
Allgemeinbeurteilung:	Soweit augenscheinlich ersichtlich ist das Bewertungsobjekt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Gebrauchsspuren sind insgesamt deutlich erkennbar. Es besteht augenscheinlich ein umfassender Unterhaltungsrückstand.
Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Versorgungsanlagen</li><li>- Entwässerungsanlagen</li><li>- Kanalanschluss</li><li>- Gartenanlagen / Pflanzungen</li><li>- Einfriedung</li></ul>
Allgemeine Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.