

4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Nachstehende Angaben soweit sie sich aus meiner Außenbesichtigung vor Ort und den Bauantragsunterlagen erschließen.

Bei der Bebauung handelt es sich um ein Einfamilienhaus 4.4.1 mit Anbau aus ca. 2011 und einer freistehenden Doppelgarage 4.4.2.

Es konnte von mir keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen vorgenommen werden, da mir die Eigentümer zum angekündigten Ortstermin keinen Zugang ermöglichten.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen und stützen sich auf meine Ortsbesichtigung von außen.

Abweichungen sind möglich.

4.4.1 Wohnhauses

Gemäß den Bauantragsunterlagen und soweit von außen feststellbar, besteht das Einfamilienhaus aus einem in Richtung Westen freistehenden Untergeschoss, an das ein Anbau direkt über die gesamte Gebäudelänge anschließt, einem Erdgeschoss sowie Dachgeschoss.

Laut Grundrissplan befindet sich um Untergeschoss eine Einliegerwohnung und im Anbau eine Büroeinheit. Über Erdgeschoss und Dachgeschoss erstreckt sich die Hauptwohnung.

Baujahr	ca. 1977 (gemäß Bauantrag aus 1975 geschätzt)
An- u. Umbauten	ca. 2011 (gemäß Bauantrag aus 2010 geschätzt) <ul style="list-style-type: none"> - wurde das Wohnhaus an der Westseite auf Höhe des freiliegenden Kellergeschosses um einen Anbau mit Flachdach als Dachterrasse erweitert - wurde an der Westseite eine Dachgaube errichtet - wurde an der Südseite ein Lichthof zum Untergeschoss hergestellt
Modernisierungen	Es wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass mit dem Anbau in ca. 2011 auch der Altbestand entsprechend modernisiert wurde. Soweit von außen feststellbar, wurden neue Kunststofffenster eingebaut.
Bruttogrundfläche nach NHK 2010	Des Wohnhauses auf Grundlage der Bauantragspläne $\underline{\text{KG, EG, DG } (12,00 \times 9,125) \times 3 = 328,50 \text{ m}^2}$ $\underline{\text{Bruttogrundfläche Altbestand, gerundet } 329,00 \text{ m}^2}$ $\underline{\text{Anbau } (12,00 \times 4,65) - (8,035 \times 1,845) / 2 = 48,39 \text{ m}^2}$ $\underline{\text{Bruttogrundfläche Anbau, gerundet } 48,00 \text{ m}^2}$ $\underline{\text{Bruttogrundfläche Altbestand entspricht } 87 \% = 329,00 \text{ m}^2}$ $\underline{\text{Bruttogrundfläche Anbau entspricht } 13 \% = 48,00 \text{ m}^2}$ $\underline{\text{Bruttogrundfläche ges., entspricht } 100 \% = 377,00 \text{ m}^2}$ Der Garage auf Grundlage der Bauantragspläne

Wohnfläche auf Grundlage der Bauanträge:

UG Einliegerwohnung	=	60,00 m ²
EG	=	86,09 m ²
DG	=	61,00 m ²
Wohnfläche, gesamt (gerundet)		207,00 m ²
<u>zzgl. Dachterrasse, ca. 43,87 m², davon ¼</u>		<u>10,97 m²</u>
Wohnfläche, gesamt (gerundet)		218,00 m ²
zzgl. Anbau im UG (lt. Bauantrag Büronutzung)		= 43,47 m ²

Nachstehend beschriebene Bauweise des Wohnhauses beruht auf den Bauantragsplänen sowie auf meine Besichtigung von außen.

Die Angaben sind für die Bewertung tlw. unterstellt und Abweichungen sind möglich.

Umfassungswände	ISO-Span-Mauerwerk, verputzt
Innenwände	ISO-Span-Mauerwerk, verputzt
Decke	Fertigteildecke über UG und EG
Dach	zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion, Dachneigung ca. 30°; zu Wohnraum ausgebaut
Dachdeckung	Betonpfannen
Spenglerarbeiten	Kupferblech
Geschossttreppen	Massiv
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung,
Haustüre	Holzkonstruktion aus dem Urbaujahr
Haustüre Anbau	Aluminiumrahmentüre
Fassadengestaltung	Putzfassade
Innenausstattung	Über den Zustand und das Ausstattungsniveau der Innenausstattung kann keine Aussage getroffen werden, da mir eine Innenbesichtigung zum angekündigten Ortstermin nicht ermöglicht wurde. Es wird eine durchschnittliche modernisierte Ausstattung der 2010er Jahre mit Gas-Zentralheizung sowie Solarthermieanlage für die Warmwasseraufbereitung und entsprechender durchschnittlicher Abnützung unterstellt. Wegen Unwägbarkeiten bei der Art und dem Zustand der Innenausstattung wird bei der Feststellung des Verkehrswerts ein Risikoabschlag vorgenommen.

4.4.2 Garagengebäude

Gebäudetyp und Nutzung	nicht unterkellerte, gegen den Hang gebaute 2-fach-Garage mit Flachdach		
Baujahr	ca. 1977 (gem. Datum des Bauantragplans aus 1975 geschätzt)		
Modernisierungen	soweit von außen feststellbar, wurden zwei Sektionaltore in die Doppelgarage eingebaut		
Bau- und Unterhaltungszustand	An der Westseite der Garage sind Mauerwerksrisse vorhanden		
Bruttogrundfläche nach NHK 2010	EG	6,49 x (6,76 + 7,30) x 1/2 =	45,63 m ²
Nutzfläche	ca. 36,80 m ²		
Bauweise Garage			
Umfassungswände	24 cm Mauerwerk, verputzt		
Decke / Dach	Betondecke mit bekiestem Bitumenflachdach		
Spenglerarbeiten	Dachrinnen, Fallrohre u. Verwahrungen aus Kupferblech		
Boden	Betonplatte mit Glattstrich		
Garagentor	2 Sektionaltore (elektrisch betrieben)		
Fenster	Holzfenster		
Elektro	Aufputzinstallation		
Heizung/Sanitär	keine Ausstattung		

4.4.3 Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit Ausnahme der Zufahrt zu allen Seiten hin eingefriedet. Die Zufahrt zur Doppelgarage und der Hauszugang sind mit Betonpflastersteinen befestigt.

In der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein Gartenhaus in Holzbauweise.

4.5 Zubehör

Ob Zubehör vorhanden ist, konnte von mir wegen fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

4.6 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse konnten von mir nicht festgestellt werden.

4.7 Energieausweis

Ein Energieausweis lag für die Bewertung nicht vor.



