

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen 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 wesentlich 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 und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden 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 ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; Mittelhaus
Baujahr:	1991 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Modernisierung:	nach Angaben des Eigentümers: <ul style="list-style-type: none">• 2015 Terrassenüberdachung• 2022 Bad und Schlafzimmer renoviert• 2023 Neue Küche im UG, vorher im EG
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 120 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine sinnvolle ersichtlich
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen



Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume;

Sockelgeschoss: Vorplatz, Küche, Terrasse

Erdgeschoss:

WC, Garderobe, Sauna (ehem. Kinderzimmer), Diele und Windfang

Sockelgeschoss: ehem. Küche (geplantes Wohnzimmer) und Balkon

Obergeschoss:

Schlafzimmer, Bad und Podest

Sockelgeschoss: Kinderzimmer, Podest und Bühne

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk, 11,5cm
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; Handlauf aus Holz; durchschnittliches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink, gestrichen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen;



	durchschnittliche Beleuchtungskörper, gute Fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Gegensprechanlage, Telefon- und Internetanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit flüchtigen Brennstoffen (Gas); "Vaillant"; Flachheizkörper, Fußbodenheizung im Bad
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische, d.h. Ventilator betriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden, Laminat, Fliesen, Vinyl
Wandbekleidungen:	rau verputzt, tlw. mit Tapeten
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten mit Holzdecken
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster; durchschnittliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen; Ganzglastüren, Schiebetüren; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>WC:</u> 1 eingebaute Dusche vorbereitet, 1 WC, 1 Waschbecken, raumhoch gefliest; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung <u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, (bodengleich), 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Handtuchheizkörper, raumhoch gefliest; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, elektr. Fußbodenheizung
besondere Einrichtungen:	Einbauküche, Sauna (Infrarot), teilweise schalterlose Beleuchtung (durch Bewegung), in Boden eingelassener Whirlpool im Garten (Whirlpool wird nicht bewertet)



Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität von IKEA (als Zubehör festgehalten)
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• Heizung aus Ursprung (sollte ersetzt werden)• Holzfenster aus Ursprung (sollten instandgesetzt werden)• Außenfliesen am Eingang und auf Terrasse nicht frostbeständig (gerissen);• Dielen auf Balkon lose (neuen Balkon errichten)• Terrassenüberdachung defekt (morsches Gebälk);• WC und Wohnzimmer noch nicht fertiggestellt
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch versetzte Etagen
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung versetzte Treppenläufe

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon, Terrasse, Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden an der Terrassen-Überdachung
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Garage und kein eigener Stellplatz vorhanden; aus heutiger Sicht mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist leicht unterdurchschnittlich. Es besteht ein punktueller Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

Nebengebäude

keine vorhanden

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)



Wohn- und Nutzflächenberechnungen

B - Typ Pulfrichstraße

EG

Kind	2,885 x 3,51	= 10,13	
WF	1,76 x 2,135	= 3,76	
Diele	2,475 x 2,135	= 5,28	
WC/Du	2,01 x 1,635	= 3,29	
Gard.	2,01 x 1,135	= 2,28	
Essen	2,885 x 4,825 = 13,92		
	2,25 x 1,20 = 2,70		
	- 0,50 x 0,50 = -0,25	= 16,37	
Kochen	2,135 x 3,01 = 6,43		
	2,375 x 0,115 = 0,27	= 6,70	
Balkon 1/4	2,45 x 2,62 = 6,42		
	2,515 x 1,225 = 3,08	= 2,375	= 50,18 m ²

OG

Schlafen	2,885 x 5,135	= 14,81	
Bad	2,135 x 2,885	= 6,16	
Podest	2,45 x 2,135	= 5,23	
Kind	2,885 x 2,15 = 6,20		
	<u>2,885 x 1,31</u> = 1,89		
	<u>2</u>		
	- 0,50 x 0,50 = -0,25	= 7,84	= 34,04 m ²

DG

Zimmer	2,885 x 2,25 = 6,49		
	<u>2,885 x 1,51</u> = 2,18	= 8,67	
	<u>2</u>		
Podest	2,135 x 1,15	= 2,46	= 11,22 m ²

UG

Wohnen	4,825 x 5,135 = 24,78		
	- 0,50 x 0,50 = -0,25		
	- 2,25 x 0,50 = -1,13	= 23,40	
Vorplatz	2,135 x 1,15	= 2,46	
Terrasse 1/4	2,45 x 2,62 = 6,42		
	2,515 x 1,225 = 3,08	= 2,37	= 28,23 m ²

120,67 m²

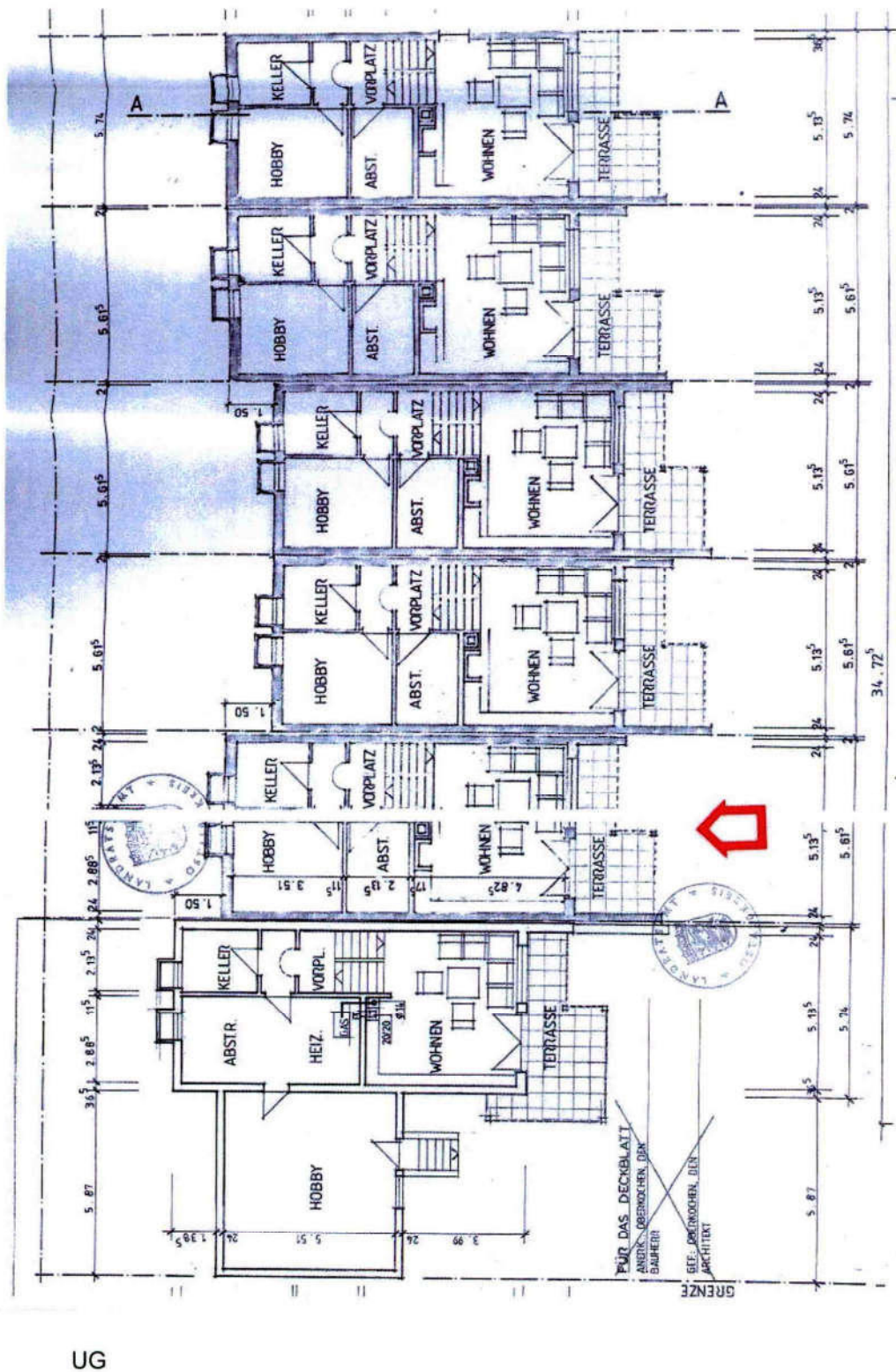
- 3 % Putz

3,71 m²

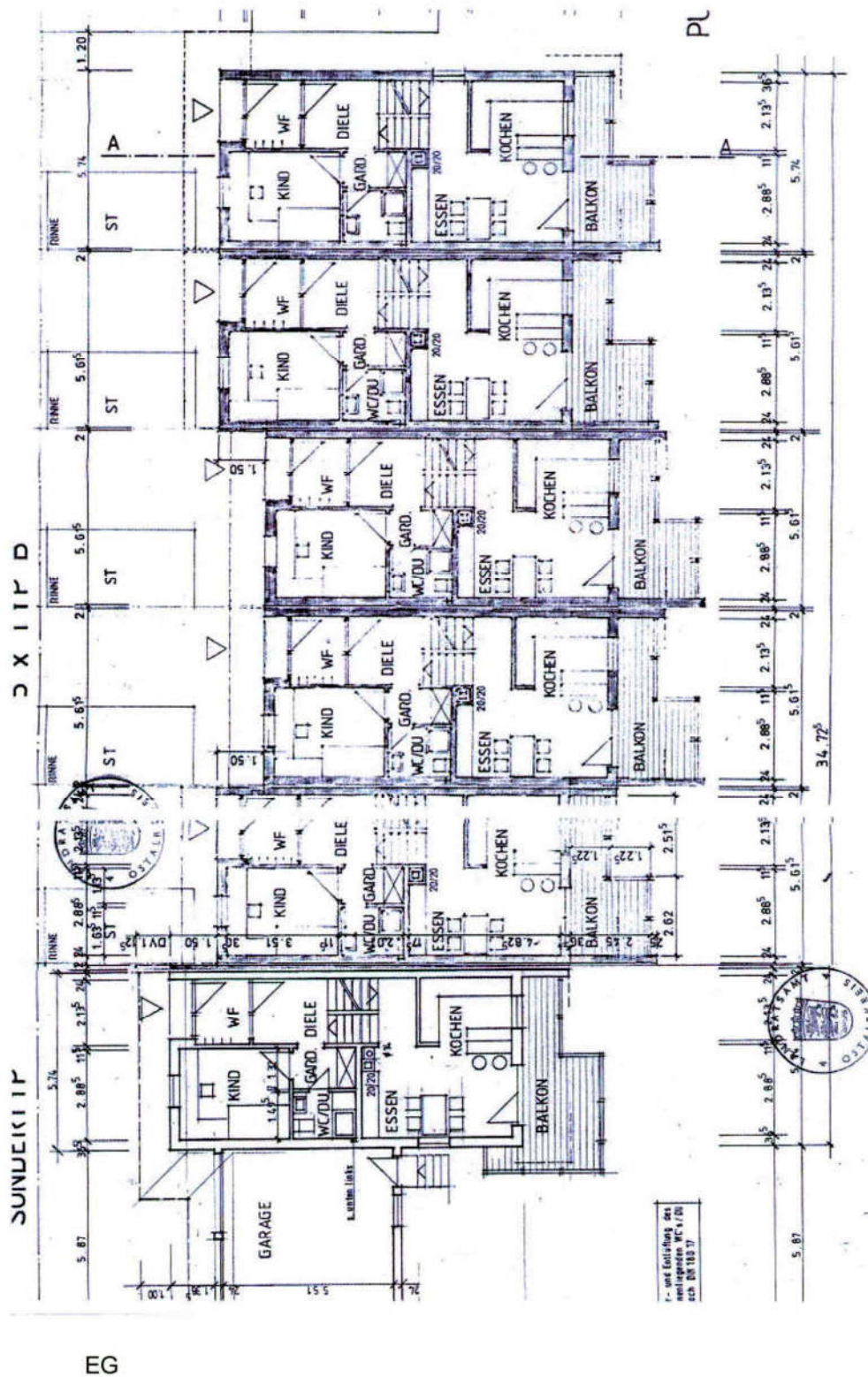
Wohnfläche pro Reihenhaus

119,96 m²

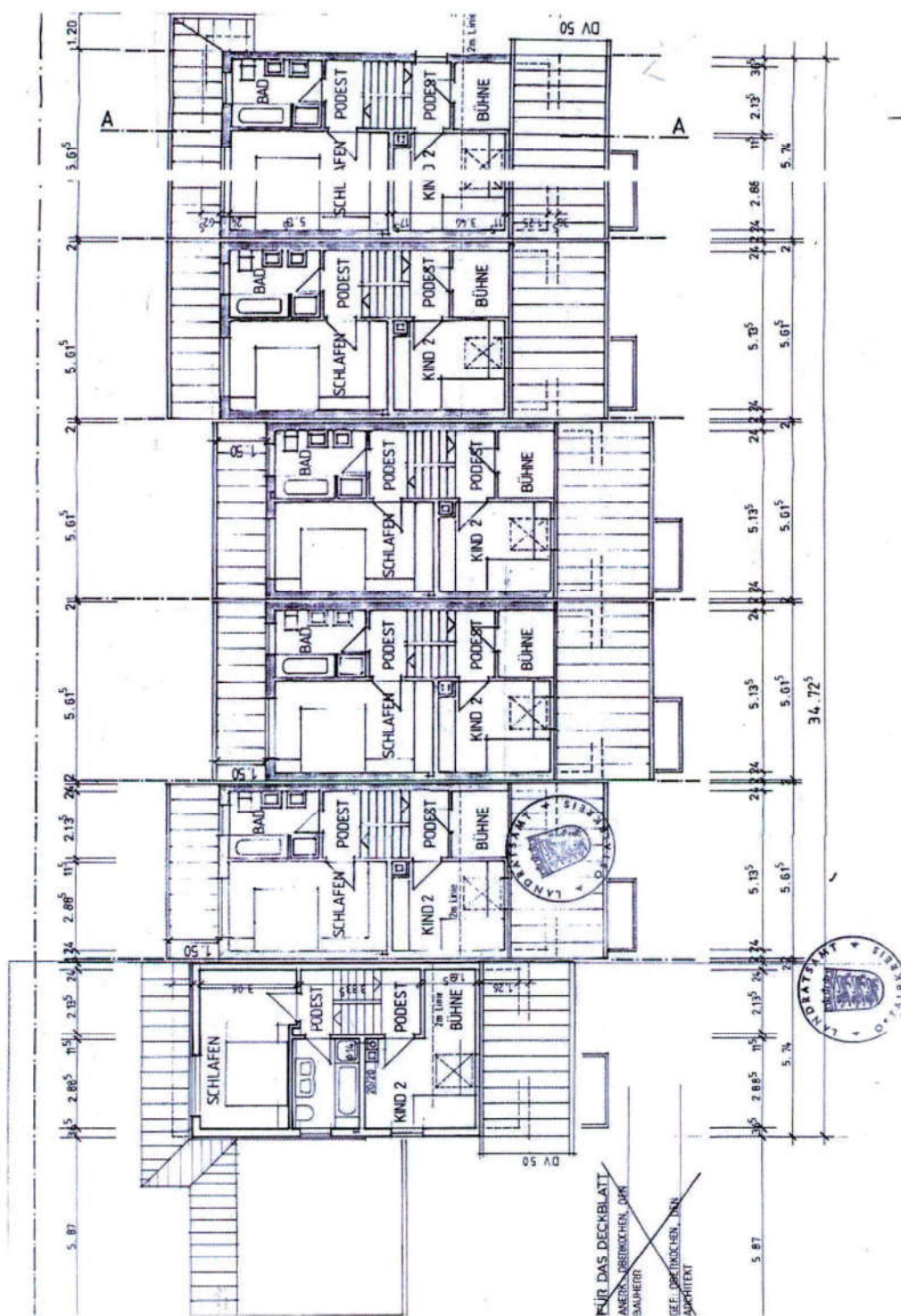
Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten



Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten



Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten



OG