

### 3. Gebäudebeschreibung

(soweit augenscheinlich ersichtlich, nach vorliegenden Informationen und besichtigt)

#### 3.1 Wohngebäude mit Doppelgarage

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus mit Doppelgarage - zu Wohnzwecken genutzt - nicht angebaut
Baujahr:	ca. 1957 (nachträglicher Ausbau ca. 1959 und ca. 1964), nach Auskunft der Antragstellerin
Modernisierungen:	Keine wertrelevanten Modernisierungen
Wohnfläche:	ca. 151,00 m <sup>2</sup> (vorläufig und grob, überschlägig)
Bruttogrundflächen:	ca. 260,00 m <sup>2</sup> , grob, überschlägig
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 <b>20 Jahren</b> geschätzt und angepasst.

### 3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Beton (Annahme)
Umfassungswände:	Bimshohlblocksteine
Innenwände:	Massiv
Geschossdecken:	Stahlbetonplattendecken
Geschosstreppen:	Beton mit Vinylbelag, Beton ohne Belag (Keller)
Fußböden:	Wohnraum- fußböden: Laminat, Vinyl (Annahme) Bad-/ WC- Fußböden: Fliesen Küchenfuß- boden: Fliesen Flurfußboden: Fliesen, Vinyl (Annahme) Balkon / Terrasse: Fliesen, Steinzeugplatten
Innenansichten:	Tapeten, Anstrich, Holzverkleidung  Bad / WC: Fliesen Küche: Fliesenspiegel an Objektwand Deckenflächen: Tapeten, Holz-/ Paneeldecken
Fenster:	Holz-Doppelfenster, Dachflächenfenster
Rollläden:	Kunststoff
Türen:	Eingangstüren: Holz mit Glaselement Innentüren: Holztüren, Schiebetüre (z.B. Küche)
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung - SAT-Anlage - Telefonanschluss
Sanitäre Installation:	<u>Erdgeschoss:</u> Eingebaute Wanne, Waschbecken, WC (separat) <u>Dachgeschoss:</u> Dusche, Waschbecken, WC, Zimmerwaschbecken
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, Kachelofenheizung mit Festbrennstoff (EG)
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizanlage, Elektro-Boiler
Außenverkleidung:	Rauputz
Besondere Bauteile:	Balkon, unterbaute Doppelgarage, Außentreppe, Terrasse
Besondere Einrichtungen:	Keine

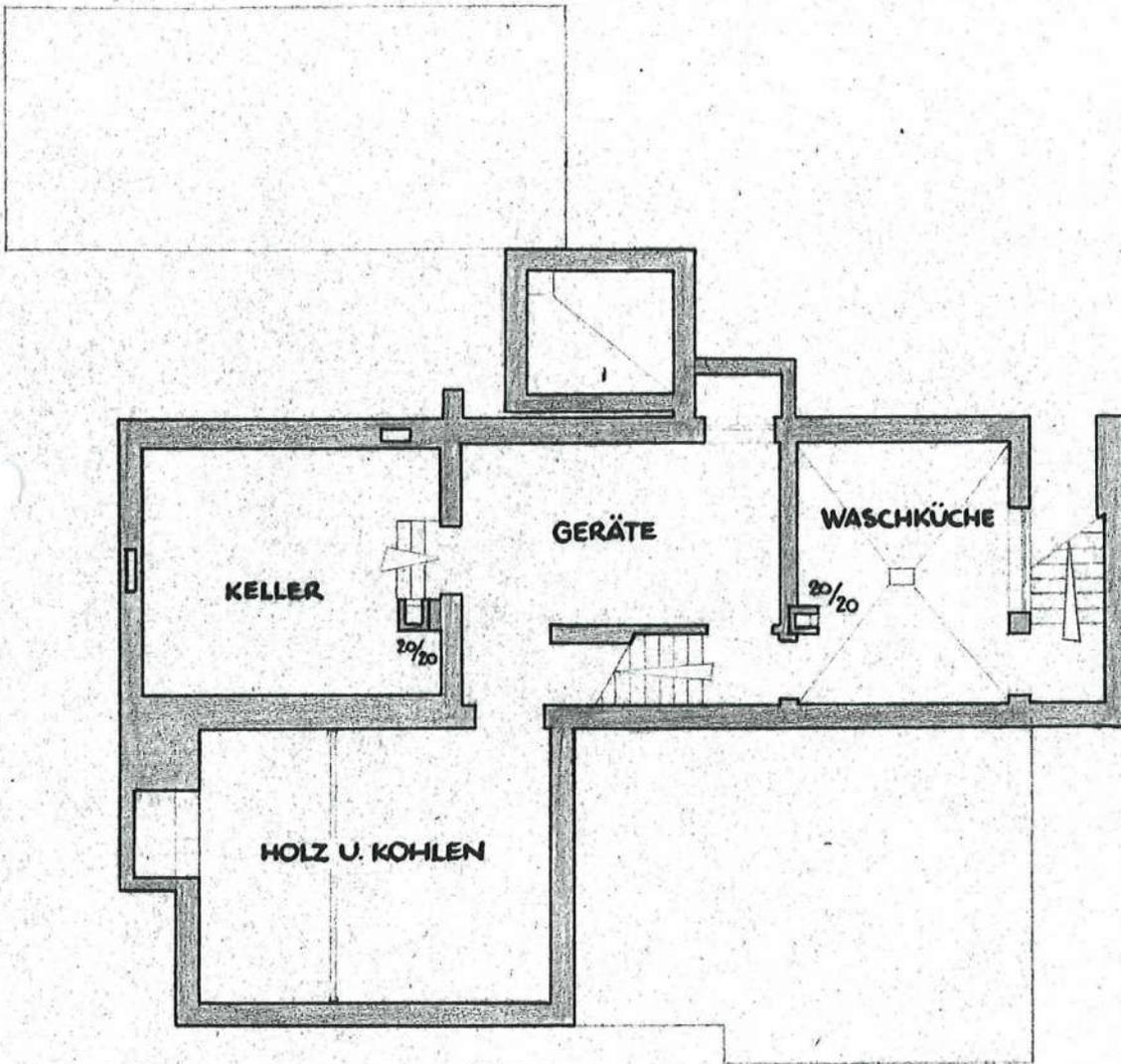
### 3.3 Dach

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

### 3.4 Zustand

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig (soweit besichtigt)
Belichtung und Besonnung:	Gut
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):	<p>Am Tag der Objektbesichtigung konnten augenscheinlich folgende Merkmale festgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- allgemeiner, umfassender Unterhaltungsrückstand (z.B. Boden-/ Wand-/ Deckenbeläge, Fenster, Türen)</li><li>- Reparaturstau (z.B. Rollläden)</li><li>- Defizite in der Elektroversorgung</li><li>- Boden-/ Wand-/ Deckenbeläge teilweise nicht vorhanden (z.B. UG)</li></ul>
Anmerkung:	<p><i>In diesem Gutachten werden die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale <u>vorläufig</u> durch pauschalisierte Ansätze berücksichtigt. Die Angaben sind lediglich als Berechnungsgrundlage verwendbar. Zur genaueren Kostenermittlung bzw. Untersuchung der Schadensursache wird ggf. die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen.</i></p>
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Anmerkung:	<p><i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</i></p>
Allgemeinbeurteilung:	<p>Soweit augenscheinlich ersichtlich ist das Bewertungsobjekt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Gebrauchsspuren sind insgesamt deutlich erkennbar. Es besteht augenscheinlich ein umfassender Unterhaltungsrückstand bzw. ein Reparaturrückstand.</p>
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:	<p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</p>

Plan 6



**U N T E R G**  
1:100

ANERKANT:  
DER BAUHERR:

