

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 § 10 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 EnEV gedämmt werden müssen.

Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1932 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1967 wurden zwei Erdöltanks im Gebäude installiert und es wurden Einzelöfen (Öl) eingebaut; in den 1990er Jahren wurde ein Teil der Fenster erneuert; 1996 wurde ein neuer Elektrokasten eingebaut; Anfang der 2000 Jahre wurden einzelne isolierverglaste Kunststofffenster eingebaut; in den zurückliegenden Jahren wurde eine neue Hauseingangstür eingebaut; vor ca. 2-3 Jahren wurde die Kellerdecke gedämmt und die Wände im Keller wurden teilweise neu verputzt; vor ca. 2-3 Monaten wurden die Dachschrägen gedämmt und verputzt und es wurde ein neuer Laminatboden im Spitzdach verlegt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der Einbau von Dachgauben wäre denkbar.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Straßenseite vorgehängte Fassade mit Eternitplatten; Sockel (strassenseitig) vergehängte Fassade aus Kunststoff (Verblendungsmauerwerkimitat)

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Kellerraumdiele, Gewölbekeller, Waschküche mit Zugang zum Garten über Kelleraußentreppe, Abstellraum, Raum der Erdöltanks

Erdgeschoss:

Hauseingangsbereich, Vorplatz, Treppenhaus, WC, Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Speisekammer

Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur, zwei Kinderzimmer, Bad, Treppenhaus zum Spitzdach

Spitzdach:

Spitzdach als zusätzlicher Stauraum

Raumaufteilung/Orientierung:

Das Einfamilienhaus hat folgende Räume:

5 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 WC, 2 Flure, 1 Windfang, 3 Kellerabstellräume, 1 Raum für die Erdöltanks, 1 Kellerraumdiele im KG

Das Einfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer EG rd. 17,20 m² straßen- und gartenseitig gelegen;
- Schlafzimmer EG rd. 15,11 m² gartenseitig gelegen;
- Kinderzimmer EG rd. 10,09 m² straßen- und gartenseitig gelegen;
- Küche EG rd. 10,09 m² gartenseitig gelegen;
- Speisekammer EG rd. 1,92 m² gartenseitig gelegen;
- Vorplatz/Flur EG rd. 5,24 m² innenliegend;
- WC EG rd. 1,07 m² gartenseitig gelegen;
- Kinderzimmer_1 OG rd. 16,78 m², strassen- und gartenseitig gelegen;
- Kinderzimmer_2 OG rd. 7,09 m² (Durchgangszimmer, mit 70% gewichtet) gartenseitig gelegen;
- Bad OG rd. 9,16 gartenseitig gelegen;
- Flur OG rd. 9,14 m² innenliegend;

Wohnung EG-OG rd. 102,89 m² Wohnfläche

Nutzflächen:

- Hobbyraum DG rd. 15,00 m²;
- Gewölbekeller KG rd. 13,84 m²;
- Waschküche KG rd. 8,59 m²;
- Abstellraum KG rd. 17,85 m²;
- Raum der Erdöltanks KG rd. 6,38 m²;
- Kellerraumdiele KG rd. 6,60 m²;

rd. 68,26 m² Nutzflächen im KG und DG

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein
Keller:	Mauerwerk
Umfassungs wände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Gewölbedecke aus Ziegelstein
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Fliesenoberbelegen <u>Kellertreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; besseres Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); Dachflächen gedämmt

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; Klingelanlage
Heizung:	Einzelöfen, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1967; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 2 x 1000 Liter, Baujahr 2003 (lediglich vom linken Heizöltank konnte das Herstellungsdatum abgelesen werden, vom rechten ist es nicht bekannt)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: überwiegend Boiler (Elektro)

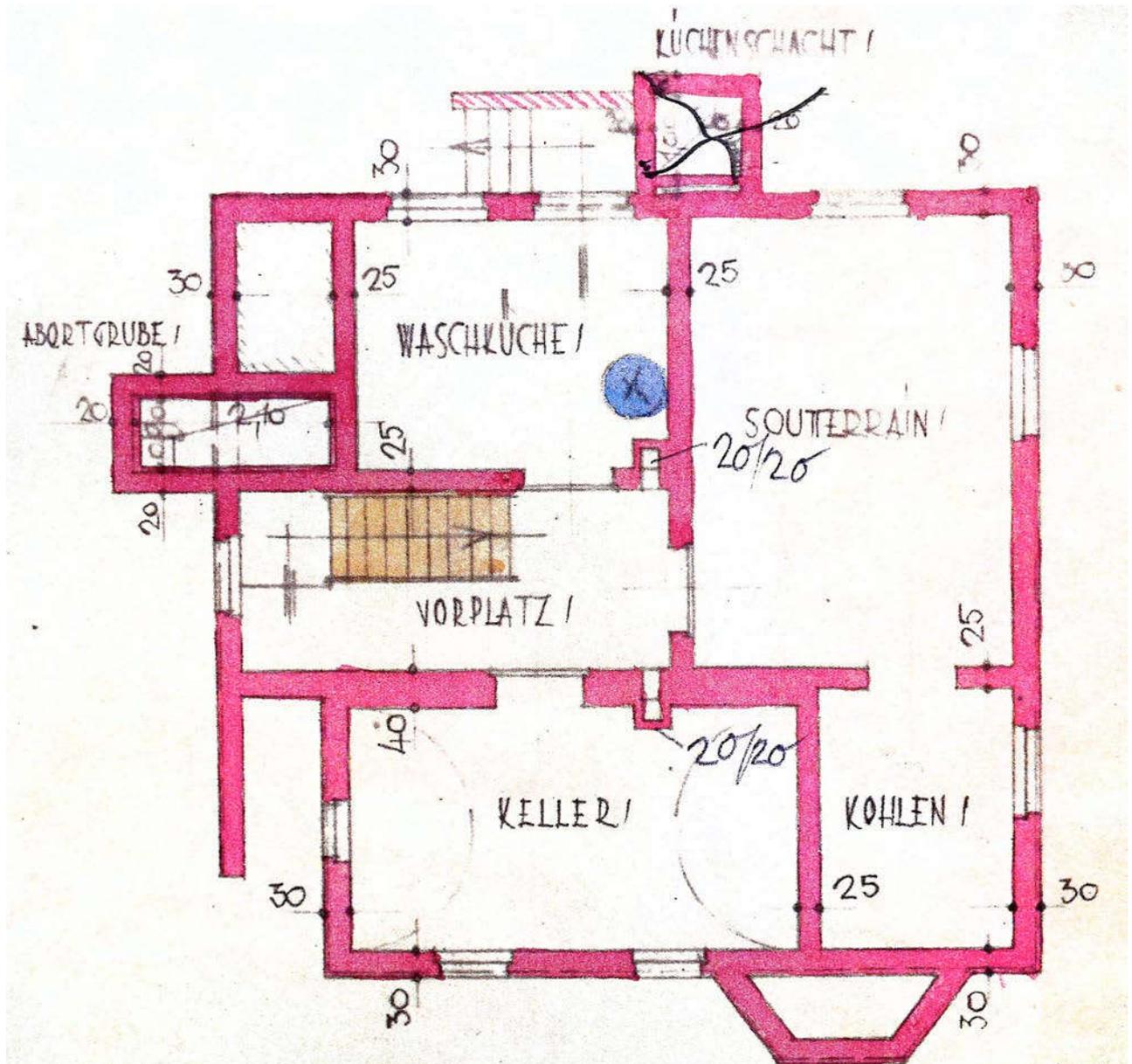
Garage

Garage;
Baujahr: ca. 1960;
Bauart: Fertiggarage;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Welleternit;
Tor: Holzschwingtor;
Boden: Beton;
Fenster: keine vorhanden

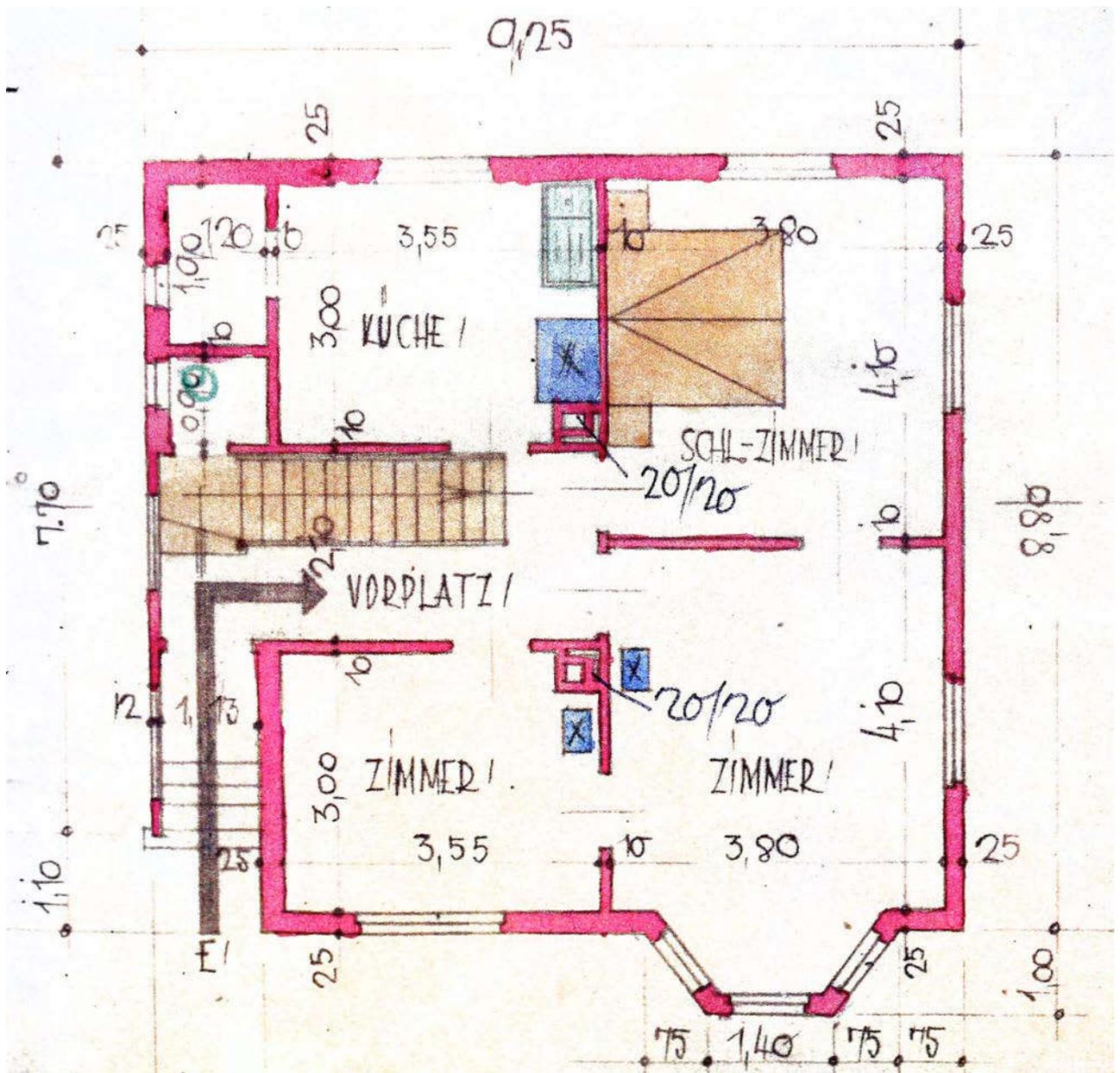
Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

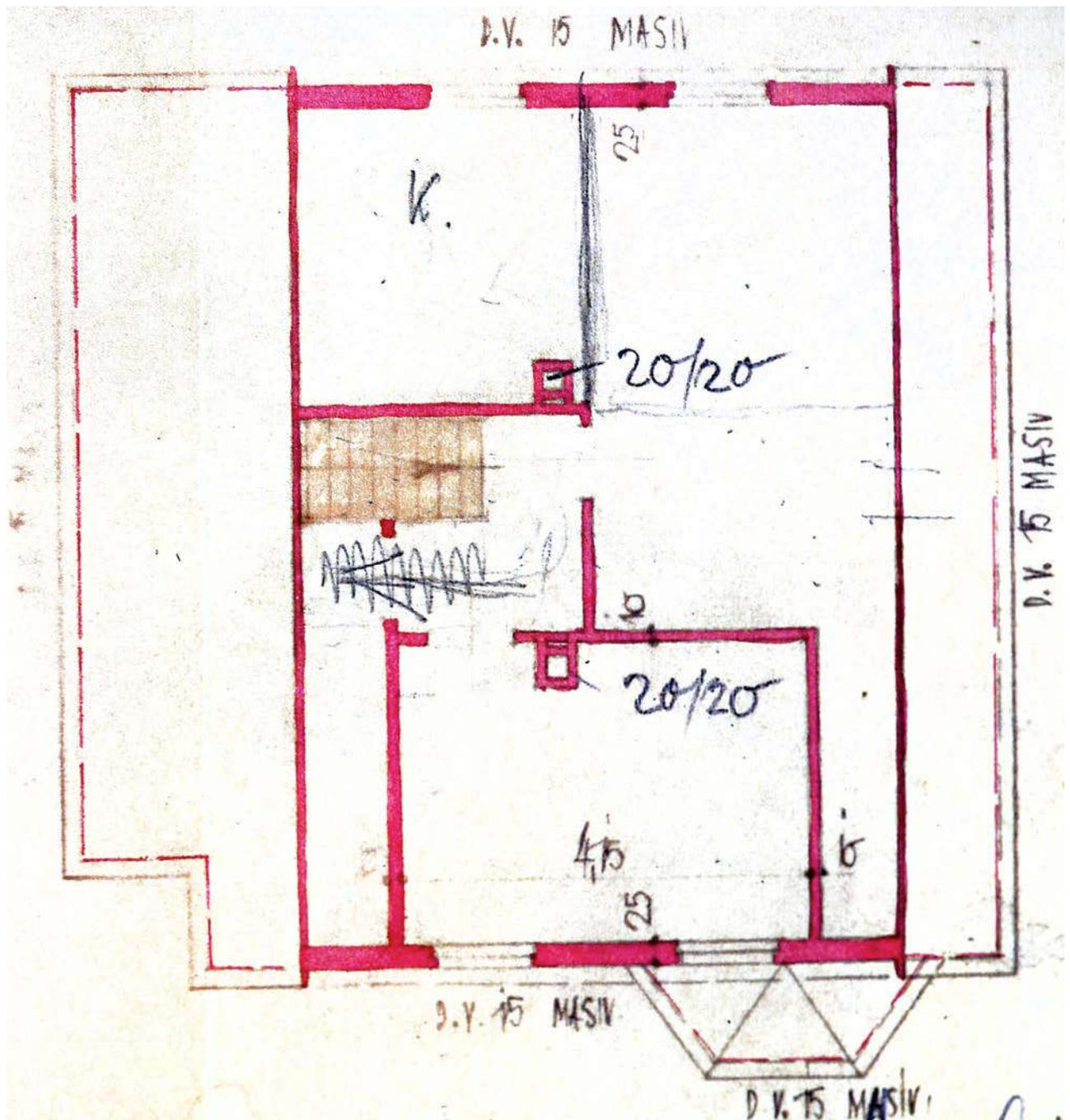
Grundrisse und Schnitte (unmaßstäblich)



Grundriss Kellergeschoss aus den Baugesuchsunterlagen von 1931



Grundriss Erdgeschoss aus den Baugesuchsunterlagen von 1931;



Grundriss Obergeschoss aus den Baugesuchsunterlagen von 1931; die aktuellen Grundrisse (zum Wertermittlungstichtag) entsprechen nicht dieser Darstellung