



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 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.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; tlw. ausgebautes UG; freistehend
Baujahr:	1954 (gemäß Bauakte) gewichtetes Baujahr 1975 aufgrund Erweiterung 1980 inklusive tlw. Modernisierung sowie 1990 Bau des Wintergartens und neues Bad im DG:
Modernisierung:	• 1980 Erweiterung Osten: Flachdach unterkellert, neue Fenster, Dach neu gedeckt, Bad EG, Giebelseite Westen mit Blech verkleidet (gemäß Bauakte und Angaben der Eigentümer) • 1988 Neubau Garage "links" (gemäß Bauakte) • 1990 Wintergarten auf Balkon, neues Bad im DG (gemäß Bauakte und Angaben der Eigentümer) • 1997 neue Heizung (gemäß Angaben der Eigentümer und Foto)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 157 m ² ; dabei wurde die Fläche des Wintergartens zur Hälfte berechnet. Zu diesen 157 m ² kommen noch rd. 33 m ² für ausgebaute Zimmer im UG sowie Terrassenfläche mit rd. 14,5 m ² im UG Die Wohnflächenberechnung wurde anhand der Pläne überschlägig geprüft und erweitert
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:

überwiegend verputzt und gestrichen;
Giebelseite und Gauben mit Blech verkleidet;
Wintergarten teilweise mit Waschbetonplatten verkleidet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Gewölbekeller, Abstellraum, Waschküche mit Heizung, WC, Flur,
1 ausgebauten Zimmer;
Partyraum und Öllager;
Terrasse

Erdgeschoss:

Wohnküche, WC, Flur, Bad, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Balkon und Wintergarten

Dachgeschoss:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur und Zimmer

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament, Beton

Keller:

Beton, Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk, 24 cm

Innenwände:

Mauerwerk, 11,5 cm

Geschossdecken:

Stahlbeton, Holzbalken

Treppen:

dem Baujahr entsprechend;

Kellertreppe:

Beton mit Fliesen

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz mit Teppichbelag;
durchschnittliches Holzgeländer
Holztreppe in Dachspitz

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang dem Baujahr entsprechend

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;
Anbau im Osten: Flachdach mit Kiesschüttung

Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial);

Dachflächen nicht gedämmt; müssen bei Eigentümerwechsel gedämmt werden

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, Gegensprechanlage, Zähler-schrank, Kippsicherungen
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1997; Firma Fischer, Noxatherm-BT; Flachheizkörper; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 6.000 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC, Laminat; Betonplatten auf Terrasse; Bitumenbahnen auf Balkon Ziegelboden in Gewölbekeller
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten; Holzverkleidung im Partyraum im UG
Deckenbekleidungen:	Tapeten; teilweise Holzdecke, teilweise Hartschaum



Fenster:	Fenster aus Holz/Alu mit Isolierverglasung; auch raumhohe Verglasungen; durchschnittliche Beschläge; tlw. Eisengitter vor den Fenstern; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein, Kunststoff; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein, Aluminium
Türen:	<u>Wohnungs-Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen; Schiebetüren tlw. mit Glasfüllungen; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>WC UG:</u> 1 WC, raumhoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte <u>WC EG:</u> 1 WC, 1 Waschbecken, raumhoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, farbige und weiße Sanitär- objekte, Holzdecke <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche mit Echtglasabtren- nung, 1 Waschbecken, 1 Handtuchwärmer, raumhoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Holz- decke <u>Bad DG:</u> 1 eingebaute Dusche mit Echtglasabtrennung, 1 WC, 1 Wasch- becken, teilweise gefliest; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	• raumhohe Einbauschränke im Dachgeschoss, • Kachelofen (stillgelegt), • Gewölbekeller, • Räucherammer
Küchenausstattungen:	nicht in der Wertermittlung enthalten, da nicht mehr werthaltig
Bauschäden und Baumängel:	• Feuchtigkeit im Keller (65 digits); • an Westseite drückt Wasser rein; • Wintergarten undicht: es zieht und regnet rein; • Riss im DG zwischen Innenwand und Kamin; • Balkon ohne Belag
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	aus heutiger Sicht mangelnde Wärmedämmung

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon, teilweise über- dachte Terrasse, Wintergarten, Markise
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	wie oben beschrieben
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

2 Garagen (Einzelgaragen, massiv):

- "rechte": Schwingtor mit elektrischem Antrieb aus Blech, Stromanschluss, Estrichboden, Holztür in rückseitigen Garten, Dach aus Welleternit (asbesthaltig), b=2,25m;
- "linke": Schwingtor mit elektrischem Antrieb aus Holz, Stromanschluss, Betonboden, rückseitige Tür zum Hauseingang, Dach aus Welleternit (asbesthaltig), b=2,34m;

3.4 Außenanlagen

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

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 1 von 8

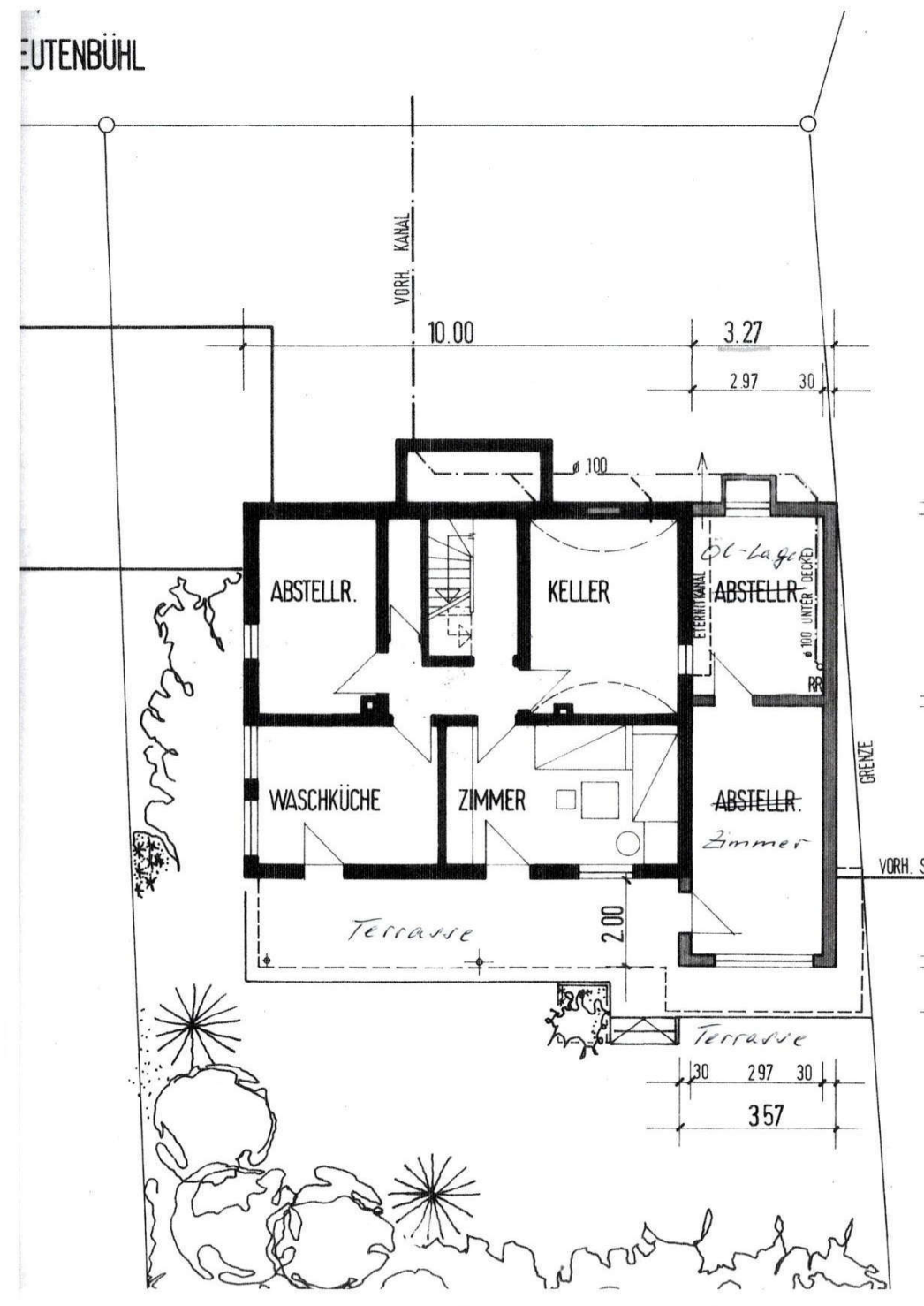


Bild 1: UG

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 2 von 8

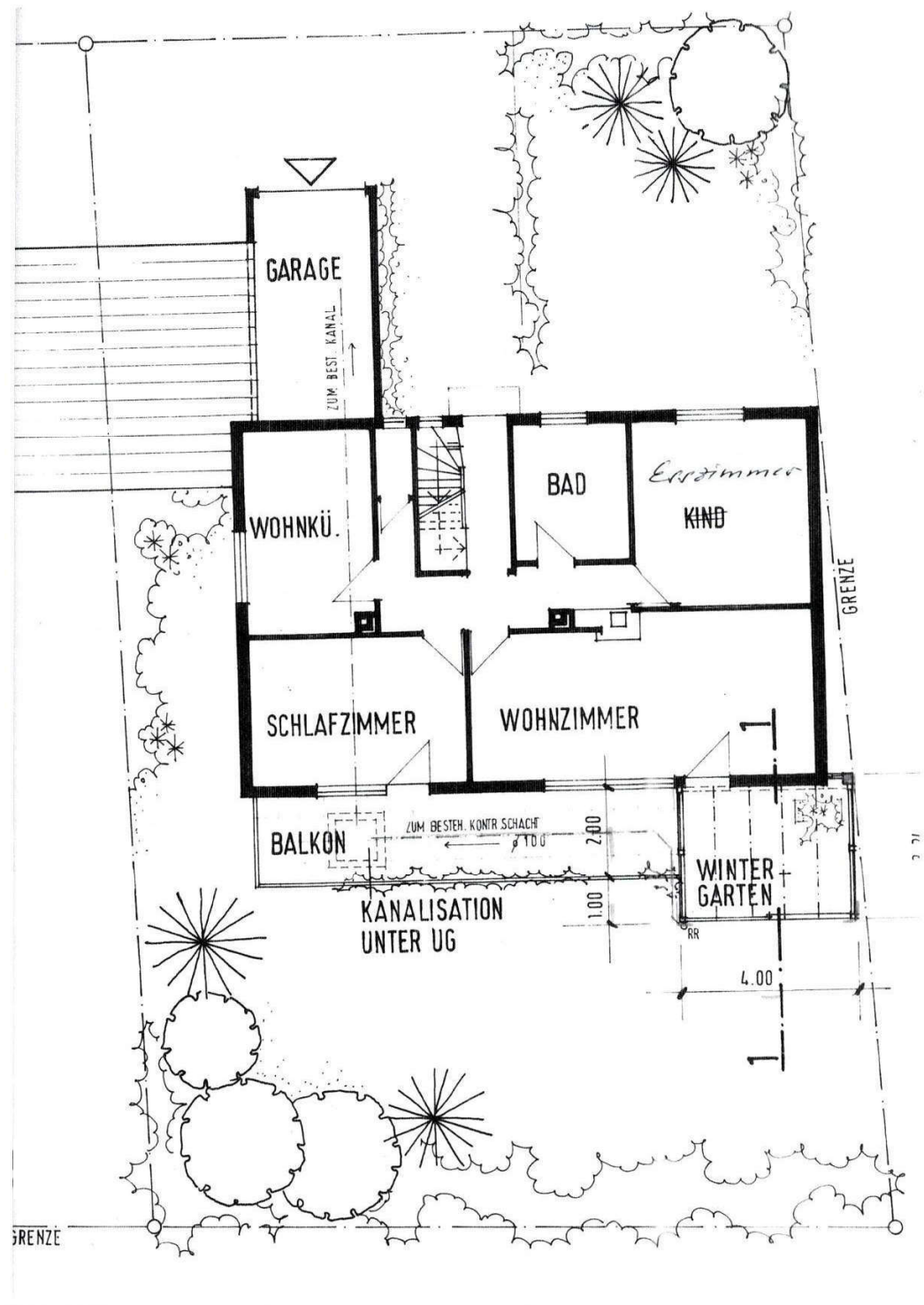


Bild 2: EG