

## BAUBESCHREIBUNG

### Grunddaten

Gebäudeart:	Zweifamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1993; nachträglicher Dachgeschossausbau 2000
Unterkellerung:	Wohngebäude vollständig unterkellert
Außenansicht:	verputzt und gestrichen; teilweise Vollwärmeschutz
Energieausweis:	Entsprechend des in Nachfolge der Energieeinsparverordnung (EnEV) gültigen Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Ein gültiger Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden relevante Verpflichtungen für den Käufer ergeben können.
Energieeffizienzklasse:	nicht bekannt
Energieeffizienz:	Baualters- und ausstattungsentsprechend ist der energetische Zustand des Objektes als mittel/gut einzustufen. Die Bewertung bezieht sich auf den baujahresgemäßen Zustand unter Berücksichtigung der Umbaumaßnahmen 2000 und evtl. entsprechender energetischer Einschränkungen / Mängel.

### Gebäude- und Nutzungsübersicht

Die Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen wird auf die Brutto-Grundfläche abgestellt.

#### Gebäudeübersicht

Gebäude	Brutto-Grundfläche (BGF) [m²]	Baujahr (fiktiv)	Gesamt-Nutzungsdauer (Jahre)	angenommene Restnutzungsdauer (Jahre)
Wohnhaus	457,75	1993	80	49
Garage	65,59	1993	80	49

<sup>\*)</sup> Hinweis: Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Standdauer des Gebäudes sondern um die pauschalierte wirtschaftliche Nutzungsdauer nach dem Modell des Sachwertfaktors (ImmoWertV21). Alle Teilgebäude (Wohnhaus und Garage) teilen unabhängig vom Baualter und baulichen Zustand ein gemeinsames wirtschaftliches Schicksal. Sie sind deshalb einheitlich mit der identischen Restnutzungsdauer angesetzt.  
In der BGF der Garage ist der überdachte Bereich zwischen Wohnhaus und Garage enthalten.

### Nutzungsübersicht

	Geschoss	Nutzungsart	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup> *)
Wohnhaus	EG	Wohnung	ca. 110,95
	DG	Wohnung	ca. 96,00
		<b>Gesamt-Wohnfläche</b>	<b>ca. 206,95</b>
Garage		Kfz.-Stellplatz	(2)

### **Ausführung und Ausstattung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die 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 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 unter der Voraussetzung grundlegender fachtechnischer Überprüfung und Modernisierung des Gesamtgebäudes unterstellt. Das Gebäude war zum Zeitpunkt des Ortstermins bewohnt und eigengenutzt bzw. im DG vermietet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Angaben zum Zustand der Immobilie nur auf die sichtbaren Gebäudeteile bezieht. Verdeckte Schäden können im Bereich der nicht einsehbaren Gebäudeteile nicht ausgeschlossen werden.

### **Wohnhaus**

#### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)**

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Ortbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton; Holzbalkendecke über DG
Innenwände:	Mauerwerk, teilweise Ständerwerk mit Beplankung
Fenster und Türen:	Holz-Rahmen mit Isolierverglasung; teilweise raumhoch; Türen und Zargen aus Holzwerkstoffen, furniert; Holz-Haustür mit verglasten Seitenteilen und Oberlicht
Treppen:	Stahlbeton-Treppe mit Granit-Belag und Edelstahl-Geländer
Dach:	
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßig gebundener Dachstuhl
Dachform:	Satteldach mit 35° Dachneigung; große Gaube an der Südseite und 3 Zwerchhäuser an der Nordseite
Dacheindeckung/Dämmung:	Beton-Dachsteine; Styropor-Zwischensparrendämmung

Haustechnik:

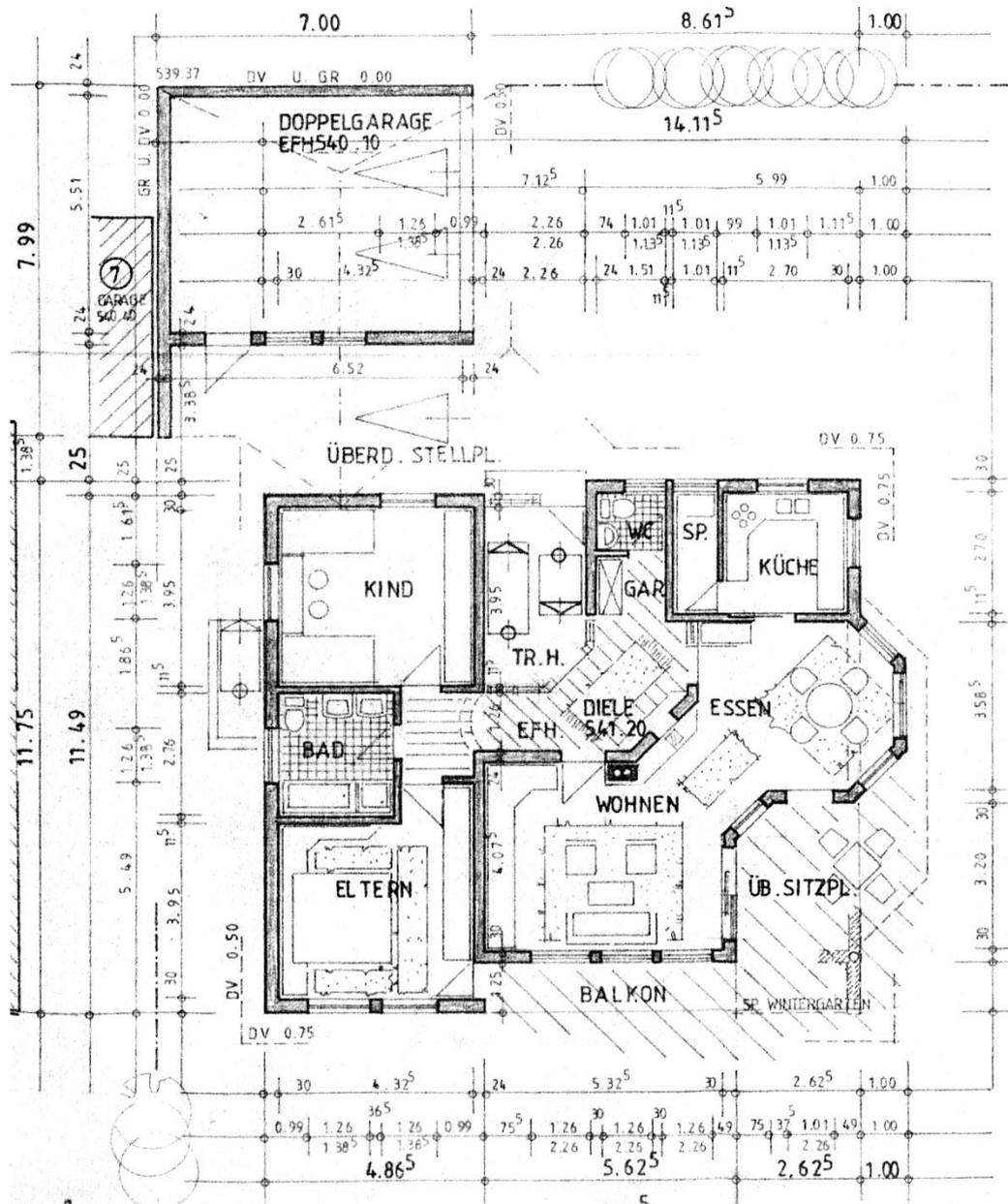
Heizung; Warmwasserversorgung:

gasbefeuerte Brennwert-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung; Flüssiggas-Erdtank nördlich des Wohnhauses;  
unterstützende Solar-Panel auf dem Garagendach zur Warmwasser-Bereitung mit 720 ltr. Speicher;  
Trinkwasser-Aufbereitungsanlage;  
zusätzlicher gemauerter Kamin im EG und Kaminofen im DG

Elektroinstallation:

baujahresentsprechende Ausstattung

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

