



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 mit Einliegerwohnung im Untergeschoss, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; teilweise ausgebautes Satteldach ¹ ; freistehend
Baujahr:	ca. 1974 Fertigstellung
Modernisierung:	keine wesentlichen in den letzten 15 Jahren
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. 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:	Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut; eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor . Bei einer Genehmigung des Ausbaus müssen die aktuellen Anforderungen der Landesbauordnung, des Bebauungsplans etc. eingehalten werden.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Gebrauchsspuren

¹ als Bühnenraum genehmigt



Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Einliegerwohnung: Windfang, Diele, Bad, WC, Küche, Wohnen/Essen, gefangener Raum: Schlafzimmer; Terrasse (Süd);

Flur, Abstellraum, Treppenhaus, Heizungsraum, Abstellraum 1, Abstellraum 2

Erdgeschoss:

Hauptwohnung: Flur; Küche, Speisekammer, Esszimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer (Eltern), Diele Flur, Kinderzimmer, Bad, WC; Loggia (Süd)

Dachgeschoss: Bühnenraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	massiv
Keller:	massiv, Ausblühungen und Schimmelpilzbefall an den innen liegenden Umfassungswänden
Umfassungswände:	Mauerwerk, partiell Schimmelpilzbefall an den innen liegenden Umfassungswänden
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Fertigteile
Treppen:	dem Baujahr entsprechend;
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz (dunkel); einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereiche):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Glasbausteine, Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingänge dem Baujahr entsprechend
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine; ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink zwei Kamine

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Marke: Buderus, GB 115 DE, Baujahr ca. 2001; Messwert vom 10.12.2021 entspricht der Verordnung;



	Stahltank im Erdreich, kein Prüfbericht vorhanden
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

Wohnungen

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, Fertigparkett; Betonplatten; Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich
Wandbekleidungen:	Tapeten, Ausblühungen im Untergeschoss, Schimmelpilzbefall im WC, Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen, Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Kunststein; Zustand dem Baujahr entsprechend
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz, furniert; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen Zustand dem Baujahr entsprechend
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad, Untergeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster, übler Geruch wahrnehmbar <u>WC, Untergeschoss:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster, Schimmelpilzbefall Dusche, Untergeschoss <u>Bad, Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Doppelwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster



	<u>WC, Erdgeschoss:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	Wasseraufbereitungsanlage Markise ohne separate Werterfassung, da über 10 Jahre alt
Küchenausstattung:	zwei Einbauküchen einfacher Qualität; nicht in der Wertermittlung enthalten, da über 10 Jahre alt
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Risse im Untergeschoss, Bodenbereich Risse Wandbereich, Küche erkennbar Schimmelpilzbefall, im Untergeschoss, unter 0,5 m ² Ausblühungen an den innen liegenden Umfassungswänden im Untergeschoss Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich sanitäre Anlagen nicht zeitgemäß Heizung aus wirtschaftlichen Gründen austauschbedürftig, inklusive Nutzung regenerativer Energien
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	"gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Loggia, Kellerausgang mit Treppe, Zugang und Edelstahlgeländer (horizontaler Riss mauerseits erkennbar)
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es sind Risse erkennbar. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Doppelgarage

Doppelgarage mit Abstellbereich;
Baujahr: ca.1974;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Bitumen;
Tor: Sektionaltore, rechtes Tor verbogen;
Boden: Beton
Türe: vorhanden;
Ausstattungsmerkmale: unbeheizt;
Besonderheiten: keine
Baumängel und Bauschäden: Riss erkennbar

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Wäschestange (ohne Wert), Holzgartenhaus (ohne Wert), unterirdischer Öltank, Einfriedung (Mauer, Hecken).

**Wohnflächenberechnungen/Bruttogrundflächenberechnungen****Berechnungen zur Wohnfläche**

gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003

nach vorhandenen Berechnungen und eigenen Laserdistanzmessungen (nur Terrasse und Balkon)

wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung

Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m²	Faktor	ca. m²
Untergeschoss						
Schlafzimmer		3,075	3,950	12,146	0,97	11,78
Wohnen		4,010	3,950	15,840	0,97	15,36
Essen		3,385	2,825	9,563	0,97	9,28
		1,760	2,375	4,180	0,97	4,05
Kochen		2,450	2,825	6,921	0,97	6,71
WC		1,385	1,010	1,399	0,97	1,36
Bad		2,325	2,260	5,255	0,97	5,10
Diele		2,510	2,760	6,928	0,97	6,72
		1,510	2,375	3,586	0,97	3,48
Windfang		1,385	1,510	2,091	0,97	2,03
Terrasse	Süd	1,307	7,043	9,205	0,25	2,30
Summe Untergeschoss						68,17
Summe Untergeschoss						68,00
Erdgeschoss						
Wohnen		6,010	4,010	24,100	0,97	23,38
Kind		3,260	4,010	13,073	0,97	12,68
Eltern		3,885	4,010	15,579	0,97	15,11
Kind		2,760	4,635	12,793	0,97	12,41
		2,500	0,625	1,563	0,97	1,52
Bad		2,010	2,885	5,799	0,97	5,62
WC		1,010	1,760	1,778	0,97	1,72
Essen		4,010	3,260	13,073	0,97	12,68
Kochen		3,135	2,510	7,869	0,97	7,63
Speisekammer		0,760	2,510	1,908	0,97	1,85
Diele		3,510	1,635	5,739	0,97	5,57
		1,010	1,125	1,136	0,97	1,10
		1,760	1,250	2,200	0,97	2,13
Flur		2,635	1,635	4,308	0,97	4,18
Balkon	Süd	0,648	0,978	0,634	0,25	0,16
		6,442	1,649	10,623	0,25	2,66
Summe Erdgeschoss						110,40
Summe Erdgeschoss						110,00
Dachgeschoss, nur als Nutzraum genehmigt						
Bühnenraum		4,031	6,057	24,416	1,00	24,42
		-1,987	1,155	-2,295	1,00	-2,29
Schräge		-4,031	1,084	-4,370	0,50	-2,18
Schräge		-2,900	1,432	-4,153	0,50	-2,08
WC		1,507	3,335	5,026	1,00	5,03
Dusche		0,831	0,362	0,301	1,00	0,30
Hausarbeit	Schräge	-1,105	3,707	-4,096	0,50	-2,05
Summe Dachgeschoss, nur Nutzfläche als Bühnenraum						21,14
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche						178,57
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche						rund 178,00

Erläuterungen: Balkon und Terrasse Süd x Faktor 0,50; gemäß WMR

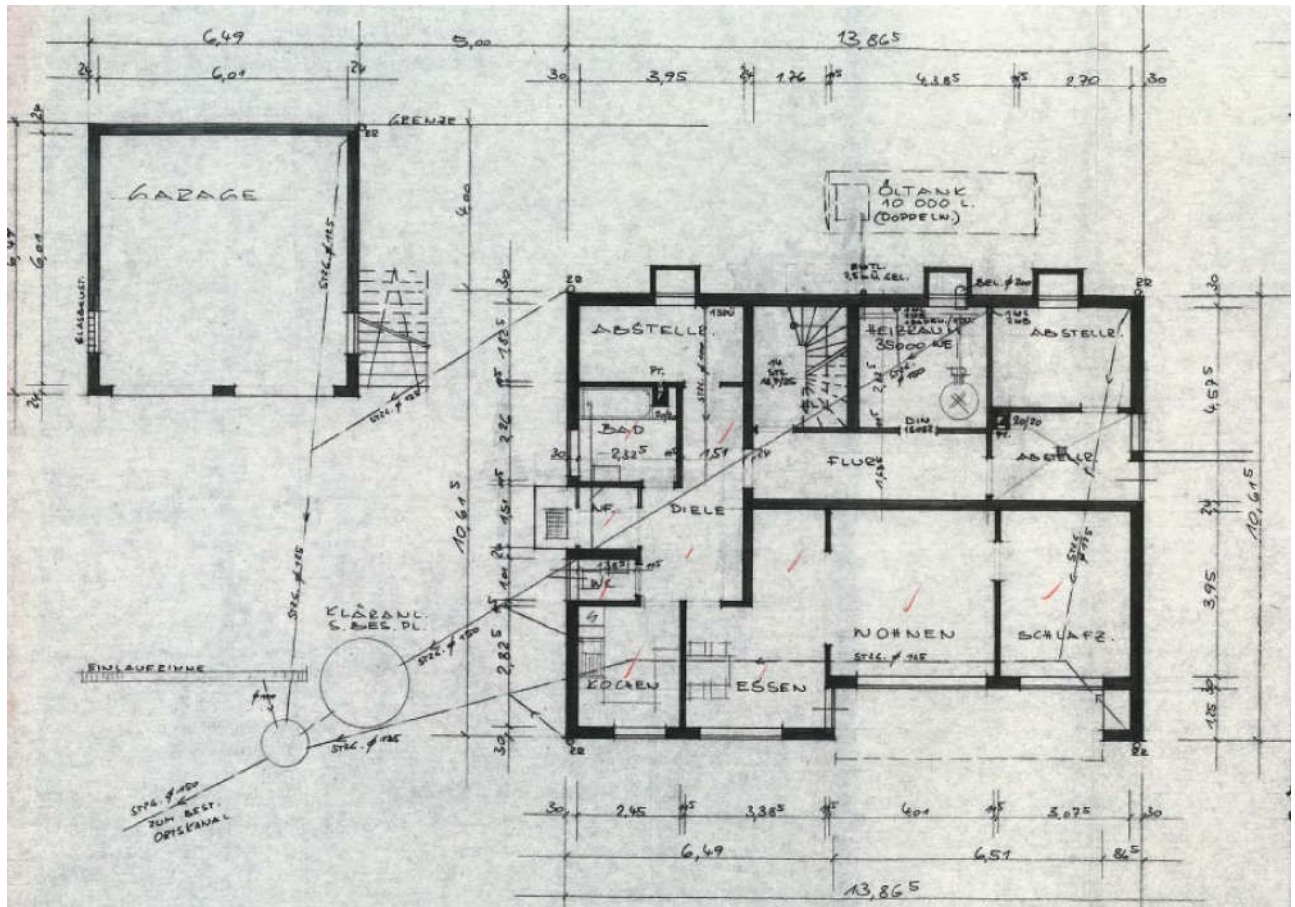
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.

Die Berechnungen zur Bruttogrundfläche (BGF) wurden den Bauplänen entnommen:

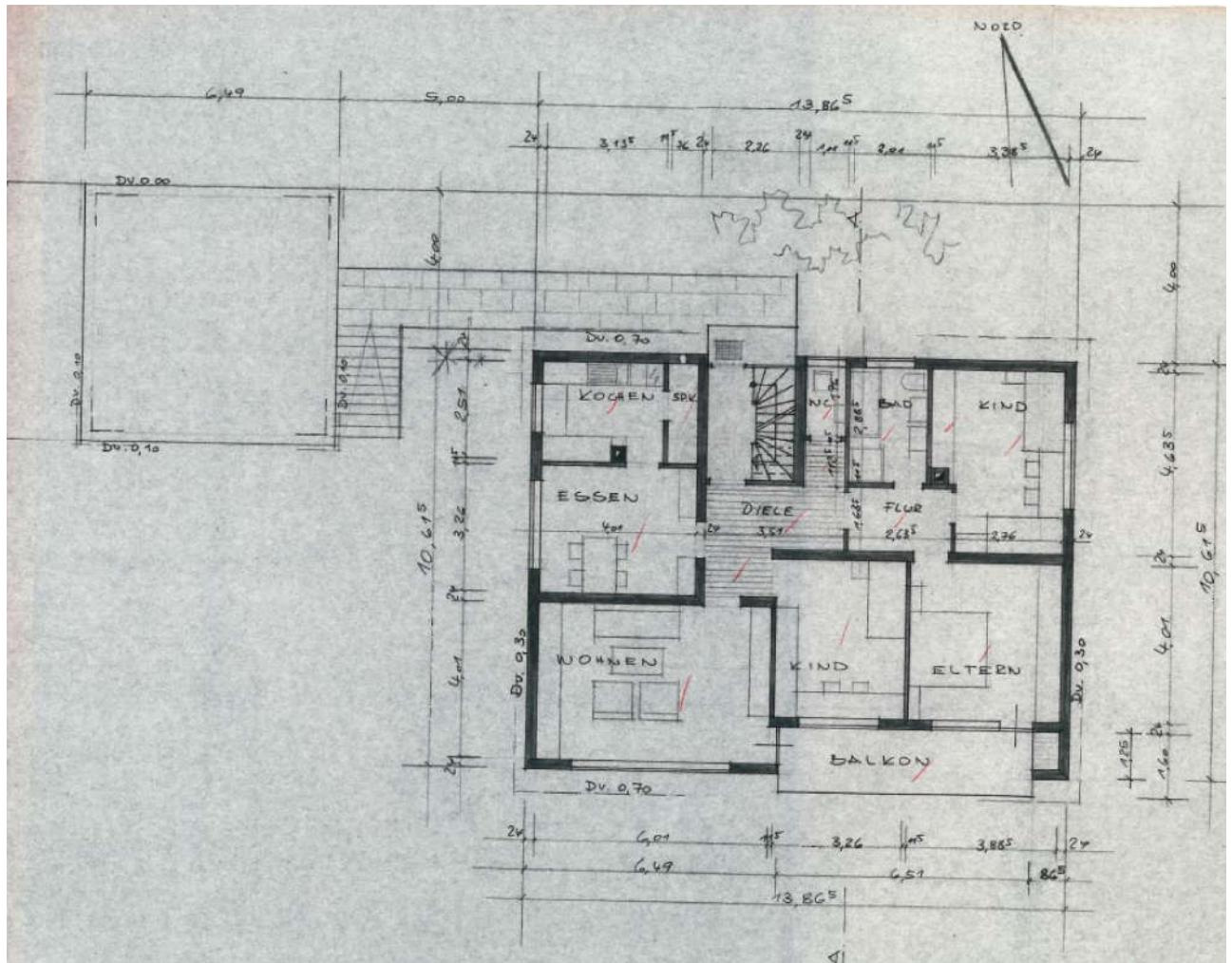
Einheit	Länge/m	Breite/m	Faktor	ca. m²
Wohnhaus inkl. Dämmung ca.				
Untergeschoss	13,865	10,615	1,00	147,18
	-1,250	6,510	1,00	-8,14
Erdgeschoss	13,925	10,675	1,00	148,65
Dachgeschoss	13,925	10,675	1,00	148,65
Gesamt BGF				436,34
Gesamt BGF			rund m²	436,00
Garage inkl. Dämmung ca.				
Erdgeschoss	8,03	7,51	1,00	60,31
Gesamt BGF			rund m²	60,00

Anmerkung: Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.

Grundriss Untergeschoss

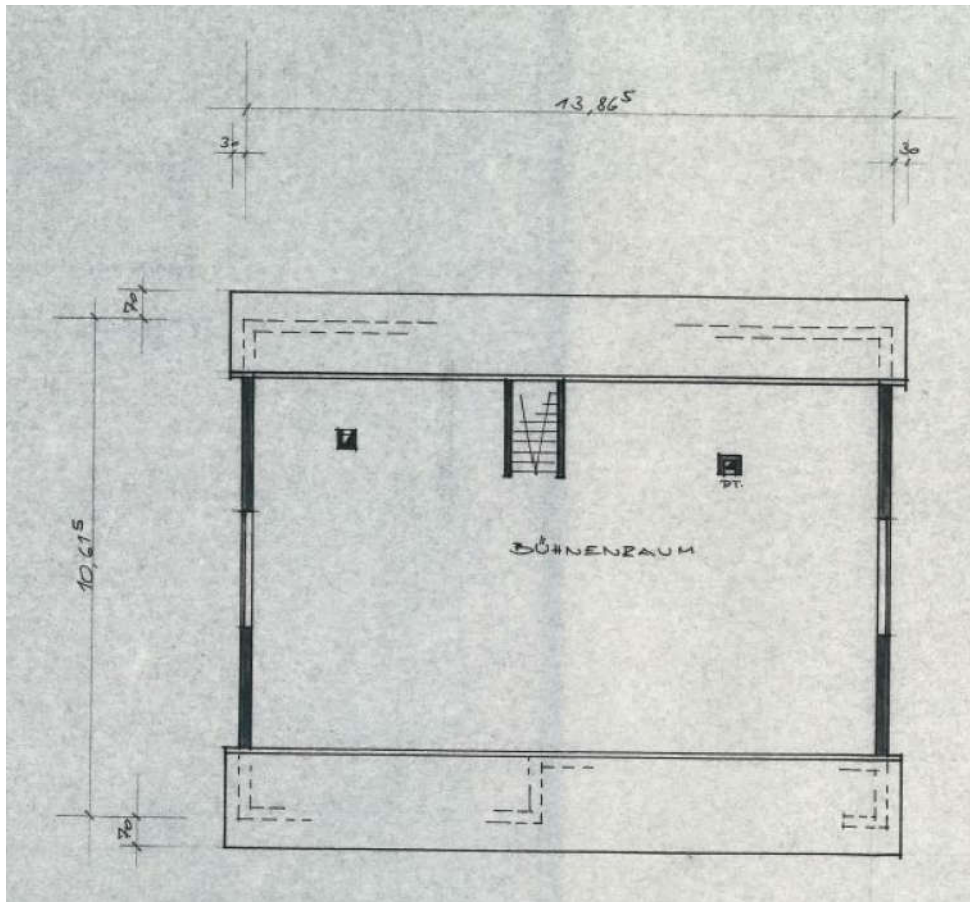


Grundriss Erdgeschoss



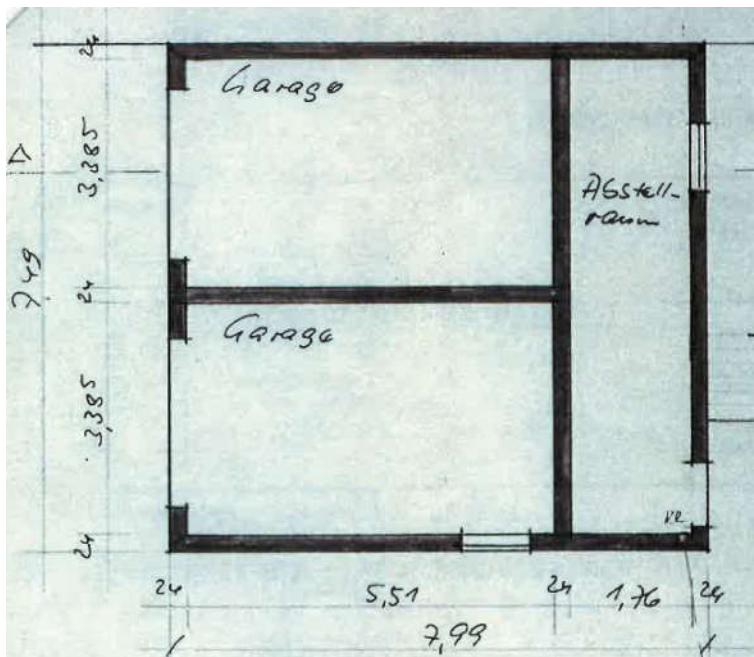


Grundriss Dachgeschoss





Ansichten Garage



Schnitt