

5.3 Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung 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 bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bewohnt und vollständig eingerichtet. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Besichtigung der Immobilie nur auf die sichtbaren Gebäudeteile beziehen kann. Verdeckte Schäden können im Bereich der Wohnräume und der nicht einsehbaren Gebäudeteile nicht ausgeschlossen werden. 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wände, Decken, Treppen, Haustechnik

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Ortbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk mit Wärmedämm-Verbundfassade, beschichtet
Innenwände:	Mauer- und Ständerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Fenster und Türen:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kst.-Rollladen; Türblätter und Zargen aus Holzwerkstoffen, furniert
Treppen:	offene Tragbolzentreppe mit massiven Holz-Trittstufen und Stahl- geländer; Bodeneinschubtreppe
Dach:	zimmermannsmäßig gebundener Dachstuhl; Satteldach 40° Dach- neigung mit Dachsteindeckung
Heizung:	Elektro-Blockspeicherheizung Fabr. Junkers mit externem Warm- wasser-Speicher
Energieausweis:	Nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung er- neuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der Fassung vom 16. Oktober 2023 sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder ver- kauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenzi- ellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Ein gültiger Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Die Effizienzklasse des Gebäudes ist nicht bekannt.
Energieeffizienz:	Baualtersbedingt ist der energetische Zustand des Objektes als mittel / gut einzustufen (z.B. gedämmte Fassade, Elektro-Heizung). Die Bewertung bezieht sich auf einen baujahresgemäßen Zustand unter Berücksichtigung der entsprechenden energetischen Ein- schränkungen / Mängel.

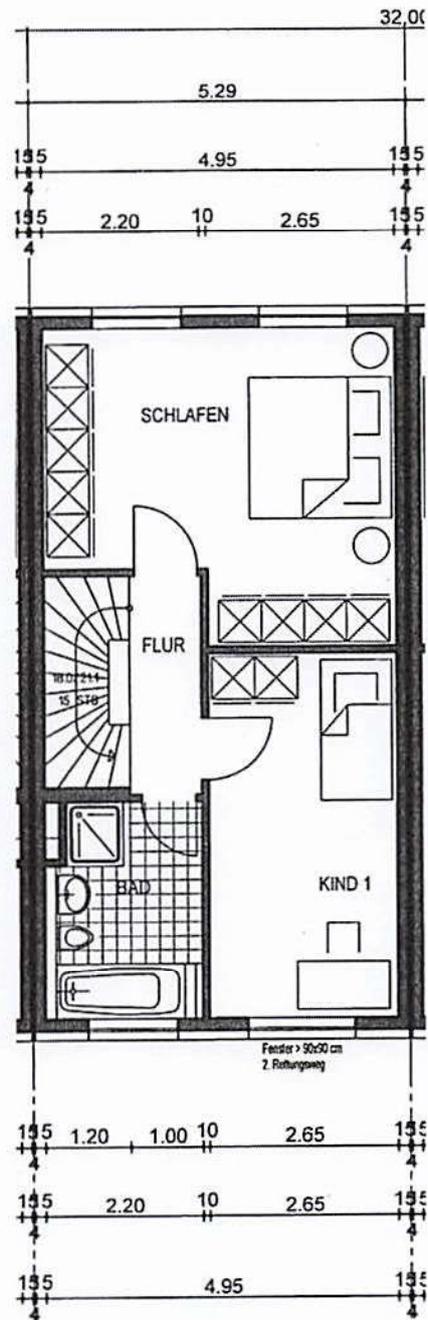
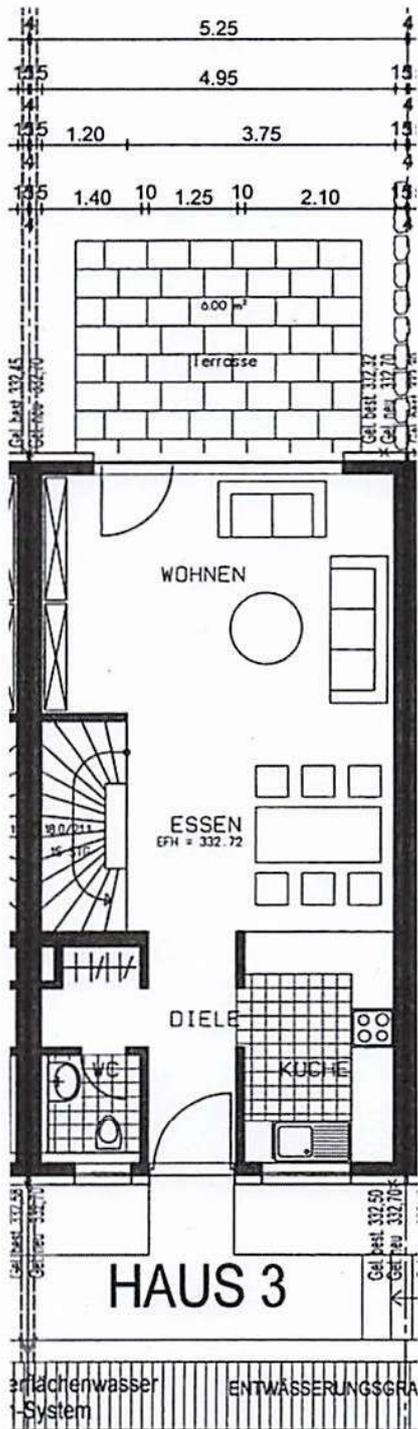
Innenausstattung

Wohnzimmer, Esszimmer:	
Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete mit Anstrich
Küche (zum Wohnraum offen):	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, darüber Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete mit Anstrich
Kücheneinrichtung:	nicht Gegenstand der Wertermittlung
Gäste-WC:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen ca. 1,4 m hoch, darüber Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	
Sanitärausstattung:	Handwaschbecken, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten
Bad/WC:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel raumhoch
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete mit Anstrich
Sanitärausstattung:	eingebaute Wanne, eingebaute Dusche mit Glas-Spritzschutz, Waschbecken, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten
Schlaf- und Kinderzimmer:	
Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete mit Anstrich
Zimmer im DG:	
Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Dachschrägen und Drempe mit Profilholz-Brettern

5.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz; gepflasterter Hauszugang und Parkierungsfläche neben der Garage; gepflasterte Gartenterrasse, sonst Rasen

Anlage 6 Grundrisse EG und OG



Anlage 7 Grundrisse DG und KG

