

5 BAUBESCHREIBUNG

5.1 Grunddaten

Bebauung auf dem Grundstück:	Einfamilien-Doppelhaushälfte Einzelgarage
Baujahr:	Wohnhaus 1952 Garage 1984 Jeweils nach der Bauakte

Wohnhaus

Anzahl der Vollgeschosse:	2
Unterkellerung:	unterkellert
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Dach:	Satteldach, DN 35°, Ziegeldeckung

Garage

Anzahl der Vollgeschosse:	1
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Außenansicht:	Beton-Fertigarage
Dach:	Flachdach mit Bitumen-Eindeckung
Tor:	Elektrisch angetriebenes Metall-Kipptor

5.2 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Gebäudeübersicht

Gebäude	Baujahr ca.	Gesamt- Nutzungsdauer (Jahre)	angenommene Restnutzungs- dauer (Jahre)	Brutto- Grundfläche (BGF)
Wohnhaus	1952	80	23	164,30
Einzelgarage	1984	60	19	17,88

Nutzungsübersicht

Nutzungseinheit	Geschoss	Nutzungsart	Vermietbare Fläche in m ² *)
Wohnhaus	EG	Wohnfläche	ca. 30,27
	OG	Wohnfläche	ca. 28,77
	DG	Wohnfläche	ca. 17,11
		Gesamt-Wohnfläche	ca. 76,15

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 nicht mehr bewohnt aber 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.

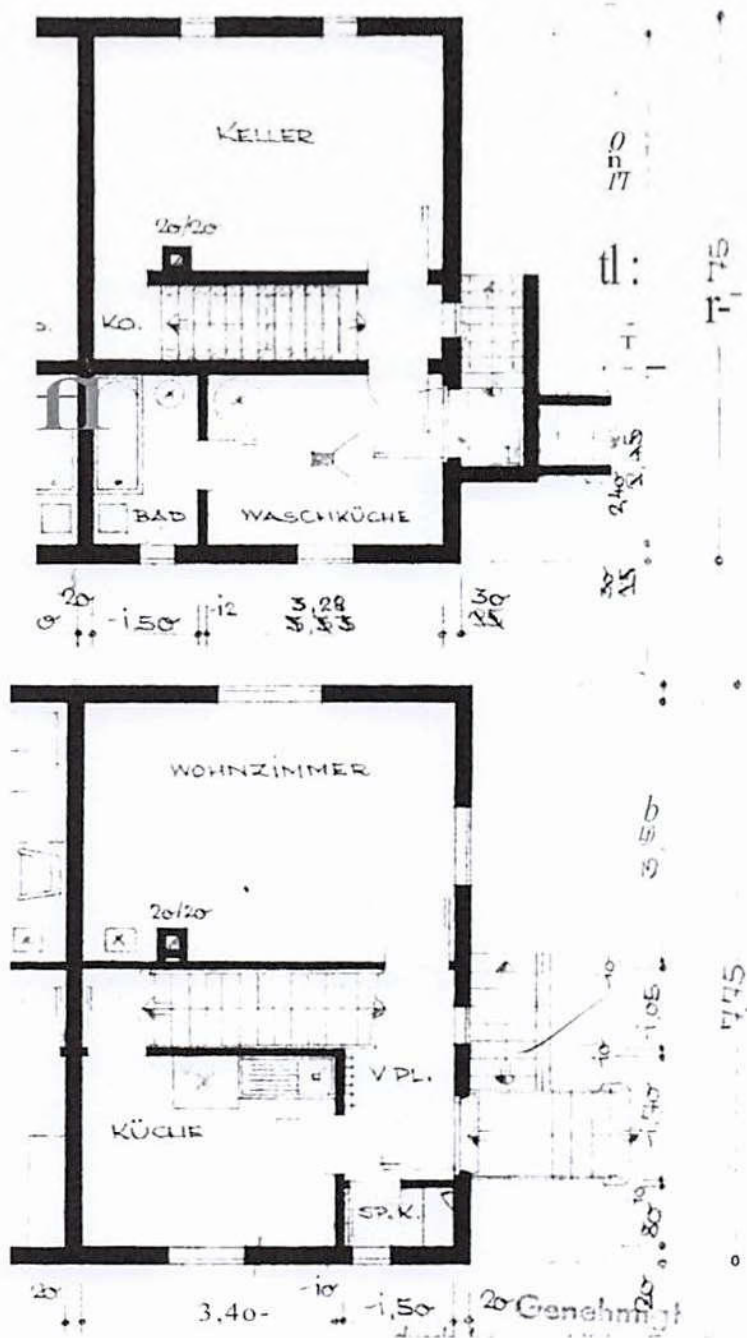
Wände, Decken, Treppen, Haustechnik

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Ortbeton
Umfassungswände:	Stahlbeton im KG; Mauerwerk im OG
Innenwände:	Bimshohlblock-Mauer- und Ständerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton-Hohlkörper-Decke über KG; Holzbalkendecken über EG und OG
Fenster und Türen:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Kst.-Rollläden, Scheiben-Datierung 12/1982; Türblätter und Zargen aus Holzwerkstoffen
Treppen:	Betontreppe zum KG; Holztreppe mit Treppenlift zum OG; offene Holztreppe zum DG
Dach:	zimmermannsmäßig gebundener Dachstuhl; Satteldach 35° Dachneigung mit Ziegeldeckung
Heizung:	Gas-Kombitherme
Energieausweis:	Nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der Fassung vom 16. Oktober 2023 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. Die Effizienzklasse des Gebäudes ist nicht bekannt.
Energieeffizienz:	Baualterbedingt ist der energetische Zustand des Objektes als einfach einzustufen (z.B. ungedämmte Fassade, überalterte Fenster und Heizung).
Bauschäden / Baumängel:	Das Gebäude weist im Kellergeschoss die baualterstypischen Farb-abplatzungen im Sockelbereich durch Kondens- oder aufsteigende Feuchtigkeit in Verbindung mit der Verwendung nicht feuchtigkeits-diffundierender Farbe auf. Weiterhin ist eine Verglasung in der Eingangstür beschädigt.

5.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz; gepflasterter Hauszugang und Parkierungsfläche vor der Garage;
Nutzgarten mit Plattenweg und Beeten; Einfriedung Drahtzaun.
Bauliche Außenanlagen: Garten-Gerätehaus und Werkstatt am Haus aus Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung; kleines Gewächshaus aus Metallkonstruktion mit Kunststoff-Verblendung

Anlage 4 Grundrisse Keller und Erdgeschoss



Anlage 5 Grundrisse Obergeschoss und Dachraum (bauliche Änderungen ohne Gewähr einskizziert)

