



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.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zwei-Dreifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss mit Bad; freistehend
Baujahr:	1970 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Modernisierung:	nach Angaben des Mit-/Eigentümers: • 1982 neue Elektrik: Zählerschrank von EG in UG verlegt • 1997 DG ausgebaut, damals für Sohn; neue Fenster im ganzen Haus; Dach erneuert • 2005 neuer Warmwasserboiler im UG • 2015 neuer Einsatz in Kachelofen EG • 2017 Bad EG überwiegend erneuert • 2022 Zimmer für Pflegekraft im EG renoviert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 170 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde anhand der Pläne überprüft und erstellt
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: insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume, Tankraum, Abstellräume, Waschküche und Außentreppe

Erdgeschoss:

Wohnung mit Schlafzimmer, Wohnzimmer, Flur, WC, Bad, Küche, Kinderzimmer und Balkon

Obergeschoss:

Wohnung mit Schlafzimmer, Wohnzimmer, Flur, WC, Bad, Küche, Kinderzimmer und Balkon

Dachgeschoss:

ausgebautes Zimmer mit Bad

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton, 30 cm; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit 24 cm, ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk, 24 cm nichttragende Innenwände Mauerwerk, 11,5 cm
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	ein wenig vernachlässigt; <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz mit Teppich Belag; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Hauseingang vernachlässigt Eingangstür aus Holz, alte Holztüre am Kellereingang
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach



Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer bzw. verzinkt;

Dachraum ausgebautes Dachgeschoss;

Dachflächen gedämmt (lt. Eigentümerin)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; durchschnittliche Beleuchtungskörper, Gegensprechanlage, Telefon- und Internetanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Mehrraum-Warmluft-Kachelofen, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), 2015 neuer Einsatz im EG; Stahltank im Gebäude, Tankgröße ca. 2.000 Liter für EG, 2.000 Liter für OG, 1.000 Liter für DG
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler im UG

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	Teppichboden, Fliesen, Korkbelag; Fliesen auf Balkon
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit Tapeten, im DG Presspanplatten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz Tapeten; teilweise Holzdecke, mit integrierten Leuchten
Fenster:	Fenster aus Meranti-Holz mit Isolierverglasung; große Schiebeelemente, Dachflächenfenster; durchschnittliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff, teilweise aufgesetzt; Fensterbänke innen aus Naturstein;



	Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoff; tlw. mit Glasfüllungen; Falttür im OG; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche mit Glasabtrennung, 1 WC, 2 Waschbecken, 1 Handtuchheizkörper, raumhoch gefliest; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Holzdecke <u>Bad OG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 2 Waschbecken, raumhoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Holzdecke <u>Bad DG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, teilweise gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Holzdecke
besondere Einrichtungen:	Einbauschränke, Kachelofen
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten, da nicht mehr werthaltig
Bauschäden und Baumängel:	• Geruch im Flur und OG Wohnung (Hundekot?); • keine Zentralheizung; • Feuchtigkeit im Keller (75 digits), Geruch, baujahresbedingt; • Risse an Garage, Armierung liegt frei, Decke verschimmelt (Lüftungsproblem bzw. Feuchtigkeitsproblem Decke); • Holzteile außen müssten gestrichen werden; • Garten, OG, DG sowie Flur vermüllt, starker Geruch; • Stützmauer zum öffentlichen Weg beschädigt; • im ausgebauten DG Zargen und Fensterrahmen teilweise defekt bzw. müssen verputzt werden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	aus heutiger Sicht mangelnde Wärmedämmung: insbesondere Fassade mit 24 cm Mauern und Kellerdecke

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkone, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe Aufstellung oben



wirtschaftliche Wertminderungen:

Balkongeländer sind marode

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist leicht unterdurchschnittlich.
Es besteht ein punktueller Unterhaltungsstau und allgemeiner
Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

- 2 Garagen (Einzelgaragen, Fertiggaragen, Schwingtor mit elektrischem Antrieb aus Holz, Betonboden, Stromanschluss, Flachdach mit Kiesschüttung);
- Stellplätze;
- Geräte- und Fahrradhütte
- Gewächshaus

3.4 Außenanlagen

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

Anlage 8: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 1 von 10

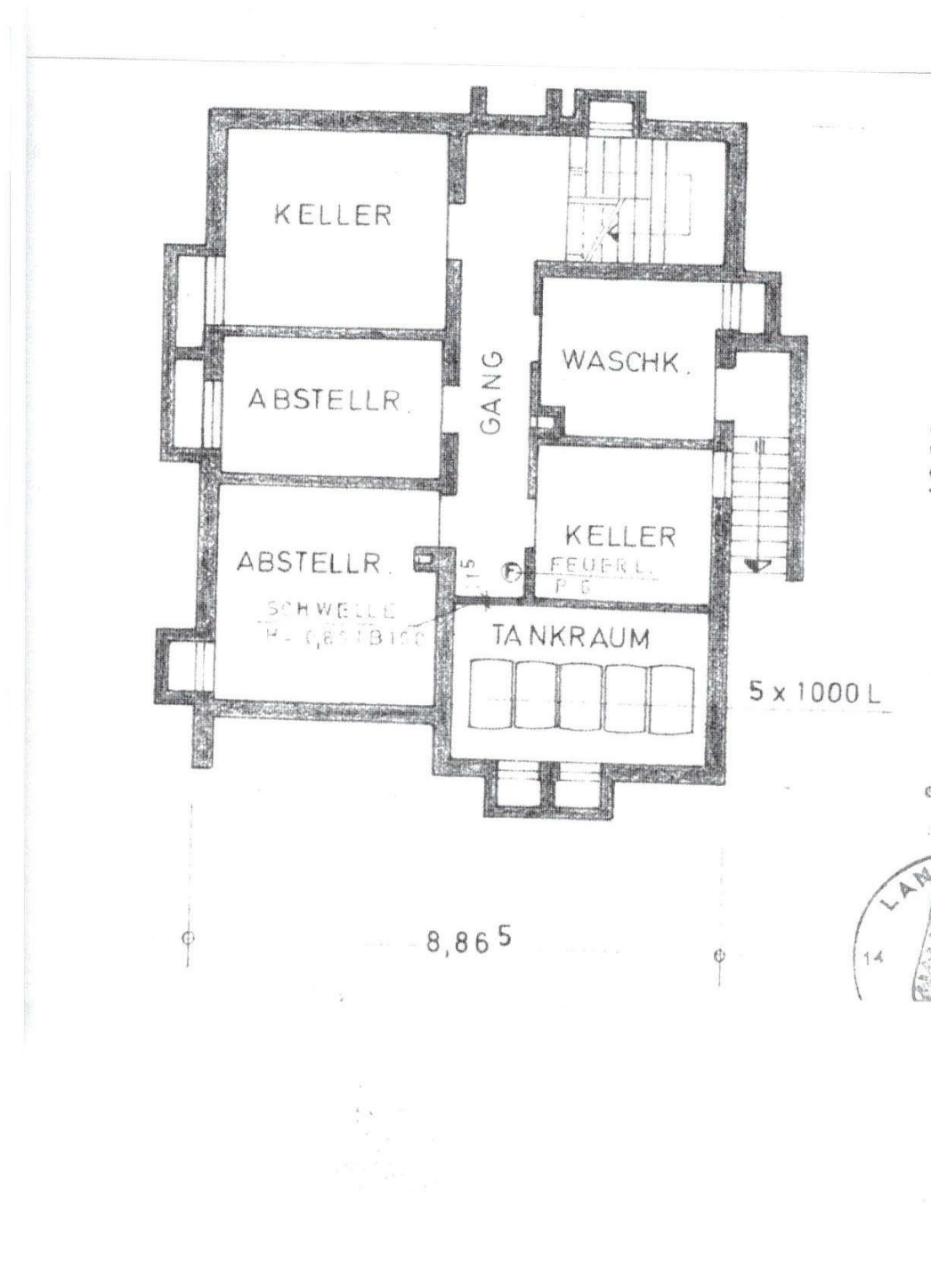


Bild 1: UG

Anlage 8: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 2 von 10

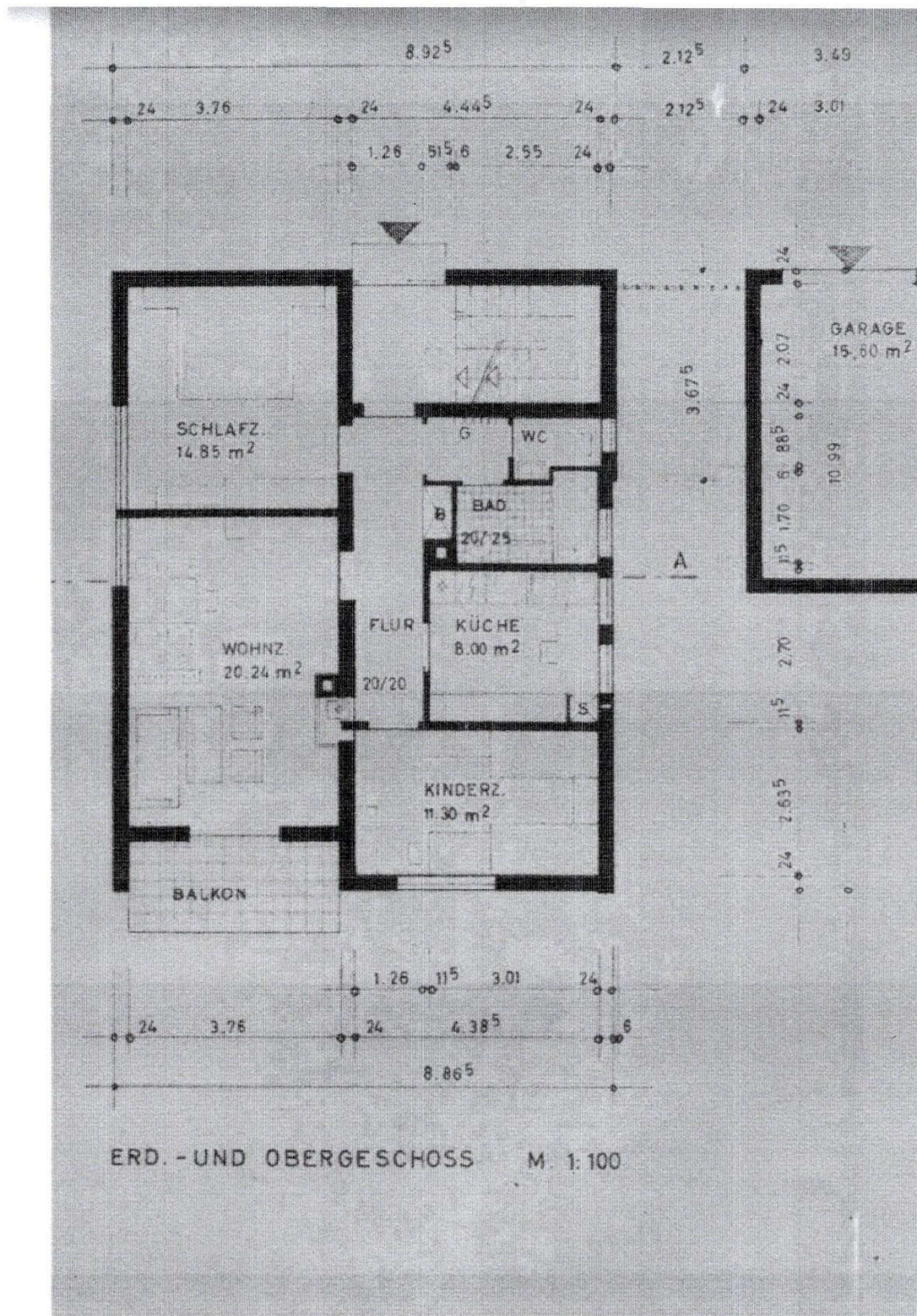


Bild 2: EG + OG

Anlage 8: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 3 von 10

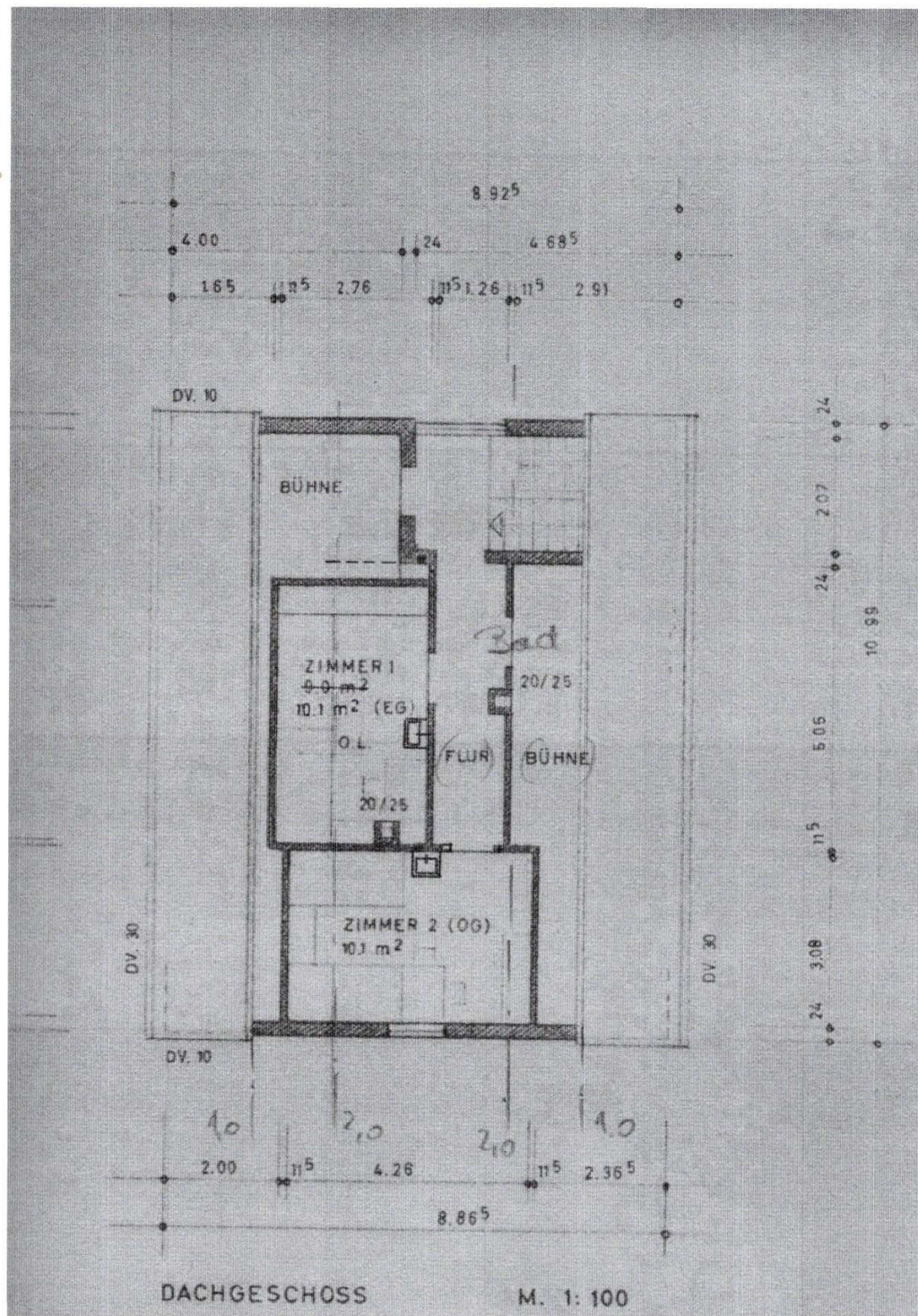


Bild 3: DG