



2 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.

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 Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.-2 Einfamilienhaus

3.-2.-1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; tlw. zu Wohnraum ausgebauten Dachgeschoss; tlw. Luftraum freistehend
Baujahr:	1999 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine bekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; nach Architektenplan: Niedrigenergiehaus; laut Mutter des Eigentümers beträgt der Ölverbrauch pro Jahr ca. 1.000 l plus 3-4 m ³ Brennholz
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist ohne großen 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:	keine ersichtlich
Außenansicht:	insgesamt mit Holz verkleidet; Lichthof hausseitig mit Eternit verkleidet



3.-2.-2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Zugang über Lichthof: ELW möglich: 1 Zimmer, Flur, Sauna mit Dusche und WC;
Heizung, Öllager, Flur und Vorrat

Erdgeschoss:

Küche, Essen, Wohnen, Flur, Vorrat, Gast, Bad und Terrasse

Dachgeschoss:

Galerie und Schlafen mit Bad

3.-2.-3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Holzständerbauweise; UG in Beton; Zwischenwand im EG ebenfalls Sichtbeton
Fundamente:	Streifenfundament, Beton gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	Holzständerwände
Innenwände:	tragende Innenwand: Stahlbeton; Holztafelbauweise
Geschossdecken:	über UG: Stahlbeton, über EG: Holzbalken
Treppen:	gepflegt; <u>Kelleraußentreppe:</u> Metallgitter Treppe <u>Kellertreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; Zugang vom EG durch Klapp-Deckel verschlossen <u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; durchschnittliches Stahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit beidseitigen Gauben, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Wellplatten aus glasfaserverstärktem Polyesterharz; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt



3.-2.-4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Entwässerung des Schwimmteichs über Sickerschacht auf dem Nachbargrundstück
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; gute Beleuchtungskörper, Klingelanlage, Telefon- und Internetanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1999; "Buderus Logano G115I"; Flach- und Gussheizkörper; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße 2x1.500 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.-2.-5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.-2.-5.-1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen, Parkett und Industrieparkett; Holzdielen auf Terrasse
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Deckenbekleidungen:	Deckenputz; teilweise Holzdecke
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; auch raumhohe Verglasungen; gute Beschläge; teilweise Außenschiebe-Lamellen; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit festem Glasteil <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz; gute Schlösser und Beschläge; Holzzargen



sanitäre Installation:	<u>WC UG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, für Sauna; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, teilweise gefliest; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>Bad DG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, raumhoch gefliest; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Glasschiebetüre
besondere Einrichtungen:	Sauna, Dusche (KG)
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten, da lediglich eine Küchenzeile vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	rutschiger Zugang über Holzdielen (bei Nässe)
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.-2.-6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse, Kelleraußentreppe, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	Sauna
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.-2.-7 Schwimmteich

Gebäudeart:	Schwimmteich, Baujahr 1999: Teich und Uferzone betoniert; Uferzone bepflanzt; Größe Teich mit Uferzone ca. 8 x 17 m + begehbare Bereich mit Holz
-------------	--

3.-2.-8 Nebengebäude

1 Carport (Betonboden), Stahlkonstruktion;
 Stellplatz;
 geschotterter Zugangsbereich



3.-2.-9 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Lichthof gescho-
tert, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)



Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 3 von 5

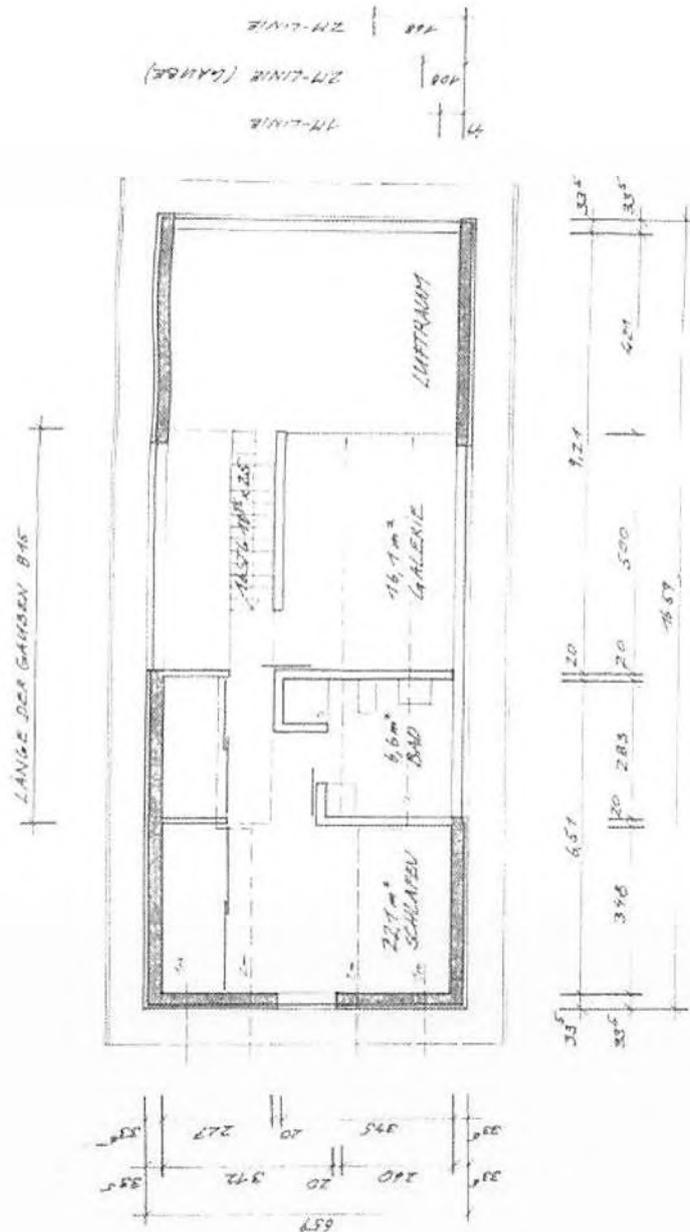


Bild 3: DG