



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung 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:	Zweifamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1999 (gemäß Bauakte bzw. voraussichtlich Einzug)
Modernisierung:	nicht bekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist 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:
3 Abstellräume, Heizraum und Vorraum

Erdgeschoss:
TRH mit WC;
Küche, Speis, Wohnen/Essen, Flur, Schlafen, Gast, Bad und Terrasse

Dachgeschoss:

Schlafen, Wohnen, Flur, Bad, Abstellraum, Küche und Balkon

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz; Fertighaushersteller: Steinheimer Fertighaus FEMA-Haus
Fundamente:	Streifenfundament, Beton gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton; Lichtschächte aus Kunststoff
Umfassungswände:	Holzständerwände, 24 bzw. 13 cm
Innenwände:	Holzständerwände
Geschossdecken:	über UG: Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ergänzt durch Regenwassernutzungsanlage mit Zisterne (laut Baugesuch)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	ich gehe von einer mittleren Ausstattung aus; Gegensprechanlage
Heizung:	Zentralheizung, mit flüchtigen Brennstoffen (Gas), Baujahr voraussichtlich 1999
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung



3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da keine Innenbesichtigung stattfand, kann auch keine Ausstattungsbeschreibung vorgenommen werden; wir gehen von einer mittleren Ausstattung aus

Grundrissgestaltung: laut Bauplänen zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, Balkon, Terrasse, Markise; Zisterne im Garten

besondere Einrichtungen: nicht bekannt

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

- Außenanlagen nicht angelegt,
- verwahrloster Zustand
- Doppelgarage nicht fertig gestellt

wirtschaftliche Wertminderungen: keine erkennbar

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist von außen betrachtet befriedigend. Es besteht ein punktueller Unterhaltungsstau; speziell in Bezug auf die Außenanlagen

3.3 Nebengebäude

- 1 Garage (Doppelgarage, massiv, Sektionaltor aus Kunststoff, Satteldach als Lager); Einbau des Tores noch nicht komplett fertiggestellt (Putz fehlt teilweise)
- Stellplatz

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Einfriedung (Zaun, Hecken)

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Bild 1-4: Außenansichten



Bild 2: Nordost



Bild 3: Ost



Bild 4: Eingang im Norden

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Bild 5-6: Doppelgarage



Bild 7-8: ums Gebäude

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 3 von 3



Bild 9-10: Außenanlagen nicht angelegt



Bild 11: Fußweg im Osten



Bild 12: Zufahrt im Süden

Anlage 8: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 1 von 6

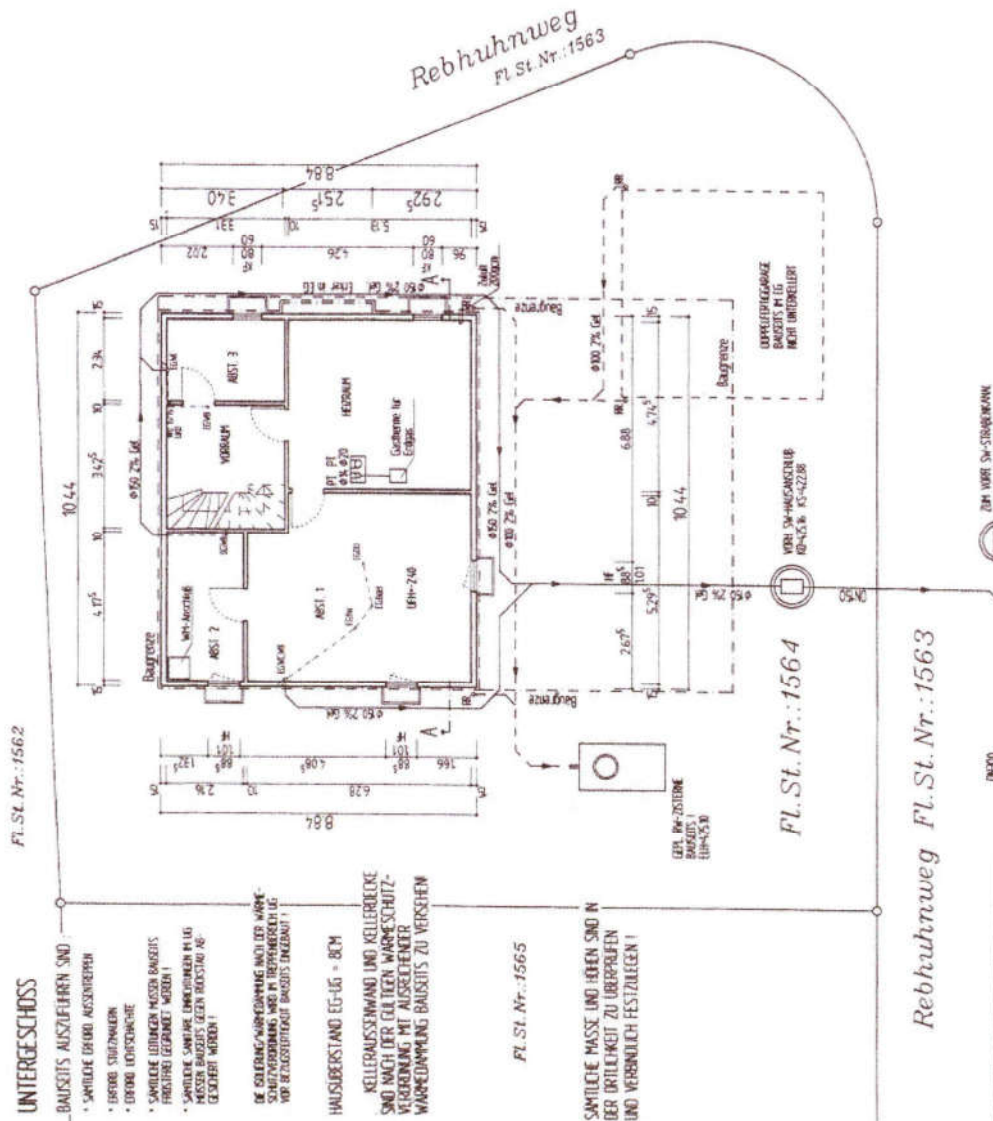
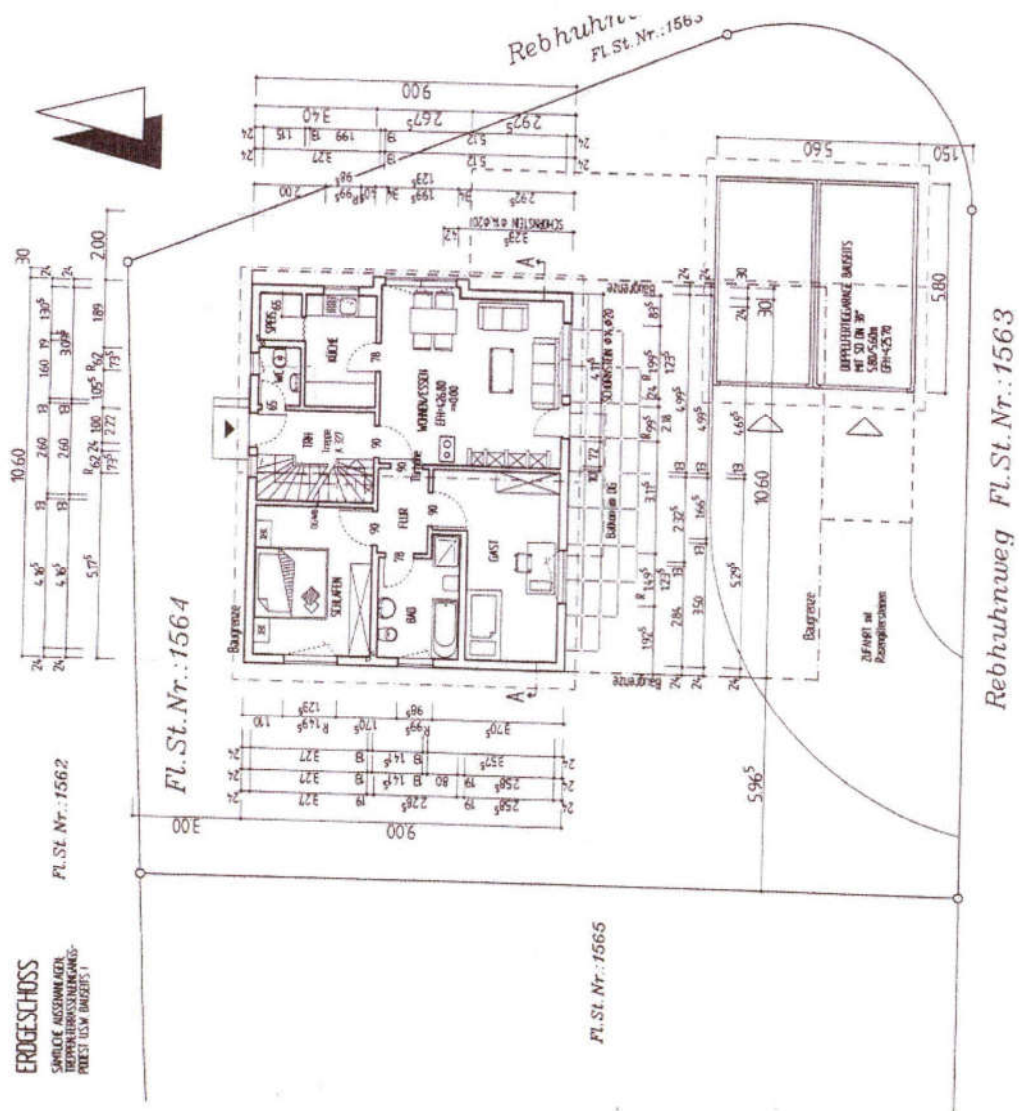


Bild 1-3: Grundrisse

Anlage 8: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 2 von 6



Anlage 8: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 3 von 6

