

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.

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 Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert Gewölbekeller; nur mit einem Zimmer ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1936 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Modernisierung:	gemäß Angaben des Eigentümers: 2014 Beginn der Renovierung mit neuen Fenstern, Schlaufen der Fußbodenheizung im EG verlegt, Rigips Wandverkleidungen, teilweise Bäder, teilweise Boden- und Wandbeläge neu
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 161 m ² ; das Zimmer im DG hat zusätzlich ca. 12 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde anhand der Außenabmessungen des Gebäudes grob ermittelt.
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:	Das Dachgeschoss ist weiter ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Teilunterkeller mit Gewölbekeller und Ausgang

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen/Küche, Zimmer, Flur und Bad

Obergeschoss:

Kinderzimmer, Küche, Flur

Dachgeschoss:

1 ausgebautes Zimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Holzstiege <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink, gestrichen; Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial); Dachflächen nicht gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	---

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, Klingelanlage
Heizung:	Zentralheizung, mit flüchtigen Brennstoffen (Gas); noch nicht eingebaut; Flachheizkörper, Fußbodenheizung vorbereitet
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Bodenbeläge:	Estrich mit Teppichboden, Laminat; teilweise ohne Belag
Wandbekleidungen:	Gipskartonplatten, tlw., verputzt und gestrichen, Tapeten
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten teilweise verputzt und gestrichen; teilweise Tapeten teilweise ohne Belag
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; durchschnittliche Beschläge; Klappläden aus Holz; Fensterbänke innen aus Holz, Werzalit; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein teilweise alte Holzfenster
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, teilweise gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, unfertig <u>Bad OG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Handtuchheizkörper, teilweise gefliest; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten, da nicht werthaltig
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • alte Holzfenster im Anbau; • Stützmauer wölbt sich und bröckelt ab; • Außenputz bröckelt ab und Risse in Fassade; • Garten verwahrlost; • unvollständige Renovierung und Sanierung • Dachständerleitung; • Kelleraußenwand total feucht (100 digits von max. 100 digits); • Heizung noch nicht vollständig eingebaut; • Holzbalkenträger im UG morsch
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"> • "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), • mangelnde Wärmedämmung, • mangelnder Schallschutz

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	wie oben beschrieben
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist stark unterdurchschnittlich. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

massiver Anbau für Geräte- und Fahrräder

3.4 Außenanlagen

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

Anlage 7: Wohnflächenberechnungen mit Grob-Grundrissen

Seite 2 von 2

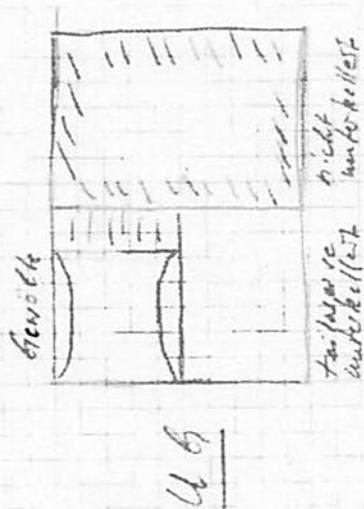
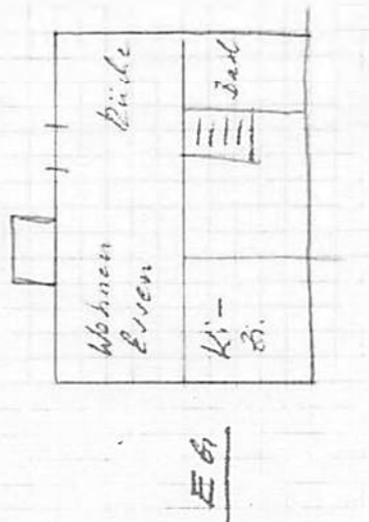


Bild 2: Grob-Skizze