

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 (Fertighaus), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; Satteldach, der Dachraum ist ausgebaut; Typ Komforthaus 130; Hersteller Streif, Vertrieb durch Necker- mann
Baujahr:	1970 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	nach Angaben des Eigentümers: <ul style="list-style-type: none"> • 2005 neue Heizung; 2023 neuer Ausgleichsbehälter • neue Dachflächenfenster • 1999 neue Kunststofffenster • 2013 neues Laminat im EG, Wohnen und Schlafen
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 149,5 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde überschlägig überprüft Eine Gewähr für die Richtigkeit der Wohnflächen wird nicht über- nommen, da auf ein Aufmaß verzichtet wurde
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Ob- jektart 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; teilweise Holzverkleidung; Giebelseiten Schieferplatten

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizung, Öllager, Partyraum, Kellerräume, Kelleraußentreppe

Erdgeschoss:

Windfang, WC, Flur, Bad, 2 Kinderzimmer, Schlafen, Wohnzimmer, Essplatz, Küche, Terrasse

Dachgeschoss:

3 ausgebaute Zimmer: eins ohne Fenster, Nachtspeicherofen, Durchgangszimmer

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz (Tafel); Fertighaushersteller: Streif, vertrieben durch Neckermann Eigenheim GmbH
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	Fertigteile voraussichtlich außen mit Asbest-Zementplatten und Spanplatten; UG: Beton
Innenwände:	Fertigteile, Holztafelbauweise, UG: HBL
Geschossdecken:	über UG: Stahlbeton, über EG: Holzbalken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Ins DG: Holzkonstruktion mit Stufen und Wangen aus Holz Handlauf aus Holz; einfaches Holzgeländer Ins UG: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
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 Kupfer; Dachflächen gedämmt (muss nachgebessert werden)



3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, überdachte Terrasse, Markise, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe weiter oben
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein punktueller Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Insbesondere beeinträchtigt die Geruchsbelästigung

3.3 Nebengebäude

- Garage (Doppelgarage, Fertiggarage, Sektionaltor mit elektrischem Antrieb aus Kunststoff, Dach aus Wellblech);
- Stellplatz;
- Carport für Mülleimer in Holzkonstruktion mit Trapezblechdach
- sanierungsbedürftiger Wintergarten

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken); Gartenhütte aus Holz mit Wassertanks und Heizspiralen auf dem Dach; Gewächshaus (sanierungsbedürftig)

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 1 von 9

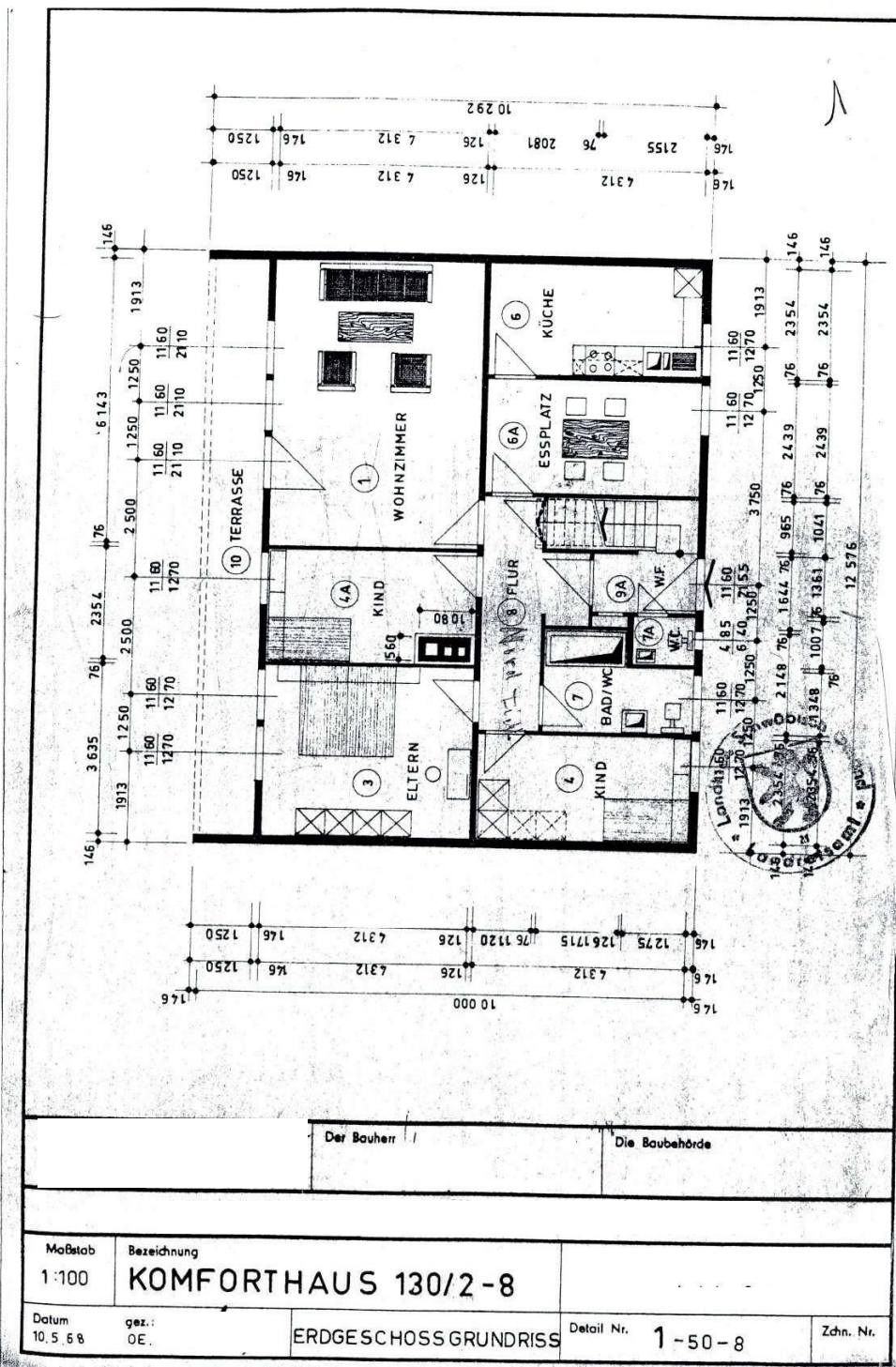


Bild 1: EG

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 2 von 9

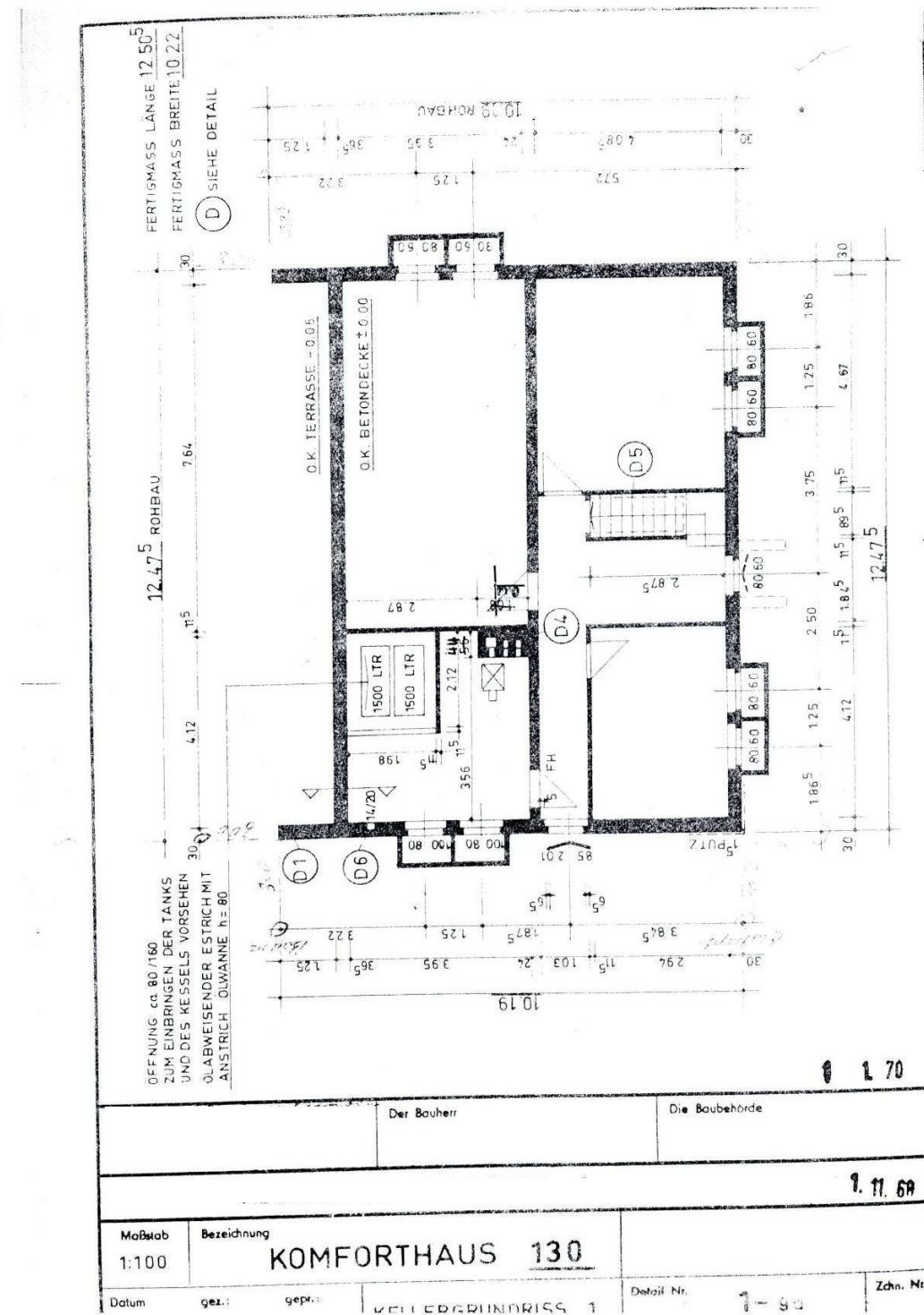


Bild 2: UG