



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 § 10 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 EnEV gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert, Hanglage/Sockelgeschoss; ausgebautes Dachgeschoss; mit Anbauten: Remise, Stall und Unterstand
Baujahr:	1981 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none"> • 1997: Neue Öl-Zentralheizung, • 2015: Räume im DG vollständig renoviert und Umbau: Praxis zu Wohnräumen (gemäß Angaben des Lebensgefährten der Eigentümerin) • 2016: Wasserschaden im UG, vollständig behoben; neuer Bodenbelag von Versicherung übernommen (gemäß Angaben des Lebensgefährten)
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, geringfügig verklindert



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

in Hanglage: ehemalige Praxis, jetzt 2 Zimmer mit Bad und Terrasse;
Kellerräume, Garagen

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, Arbeitsraum, Speis, Terrasse, Büro, Freisitz, Freizeitraum mit WC und geschlossenes Schwimmbad (wurde als Pool nie ausgeführt), Dachterrasse

Dachgeschoss:

2 Zimmer jeweils mit Ankleide, Bad, WC, Flur

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk 30 cm
Umfassungswände:	Stahlbeton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken über DG
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit seitlichem Lichtausschnitt; Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Krüppel-, Schopfwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Dachflächen gedämmt

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, Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl): "Viessmann: Vitola biferral"; Baujahr 1997; Solarenergie für Brauchwassererwärmung; Fußbodenheizung; Kachelofen mit Holzfeuerung vom UG; Stahltank oberirdisch, Tankgröße ca. 1.000 Liter als Zwischenlösung, großer Tank derzeit stillgelegt wegen Wasserschaden an dessen Standort (Garage)
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 tlw. ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen, Naturstein; Waschbetonplatten auf Terrasse
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit Tapeten
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten mit Tapeten, untergehängten Decken; teilweise Holzdecke, teilweise mit integrierten Leuchten sichtbare Holzkonstruktion
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; auch raumhohe Verglasungen; durchschnittliche Beschläge; aufgesetzte Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz/Holzwerkstoffen; Ganzglastüren, Schiebetüren; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad ELW:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, raumhoch gefliest; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, farbige Sanitär- objekte, Holzdecke <u>WC EG:</u> 1 WC, 1 Waschbecken, gefliest bis ca. 2,00 m; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, farbige Sanitär- objekte



	<u>Bad DG:</u> 1 eingebaute Eckbadewanne, 1 WC, 1 Doppelwaschbecken, raumhoch gefliest; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, farbige Sanitär-objekte, Holzdecke
	<u>WC DG:</u> 1 WC, 1 Waschbecken, raumhoch gefliest; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, farbige Sanitär-objekte, Holzdecke
besondere Einrichtungen:	offener Kamin
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten, da nicht mehr werthaltig
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar, außer Feuchtigkeitsschäden in Garage;
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	aus heutiger Sicht mangelnde Wärmedämmung

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Terrasse, Markise, Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	Becken für Schwimmbad, jedoch stillgelegt; Solarthermie-Anlage auf Remise (bei Ausstattungsstandard berücksichtigt)
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau im UG sowie allgemeiner Renovierungsbedarf

3.3 Ehemalige Remise (2 Garagen)

Ehemalige Remise (2 Garagen);
 Baujahr: 1965;
 Bauart: Holzkonstruktion, Fachwerkwand ausgeriegelt;
 Außenansicht: Holz;
 Dach aus: Holzkonstruktion mit Ziegel Eindeckung und Kupfer Dachrinnen;
 Tore: Holz;
 Boden: Beton, Streifenfundament

3.4 Stall/Atelier

Stall; Baujahr: 1983; Atelier ist kürzlich eingebaut;
 Bauart: Holzkonstruktion, ausgeriegelte Fachwerkwand, Stahlbetonwand;
 Außenansicht: Holzbretter; im Atelierbereich große Fensterfront;



Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holz mit Dachziegel;
Boden: teilweise Beton; im Atelierbereich gefliest
Fenster: Holz mit Einfachglas; im Atelierbereich dreifach verglaste neue Isolierglasfenster
Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss;
Besonderheiten: teilweise Lager im Dachboden (Holzbalkendecke), teilweise Abstellraum mit separaten Zugang von Rückseite

3.5 Unterstellplatz

Unterstellplatz;
Baujahr: 1990;
Bauart: Stahlbetonsockel, Stahlstützen;
Außenansicht: Holzbretter;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Trapezblech, Dachrinne aus Zink;
Boden: Beton

3.6 Nebengebäude

weitere Nebengebäude sind nicht vorhanden

3.7 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche



Anlage 7: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 1 von 7

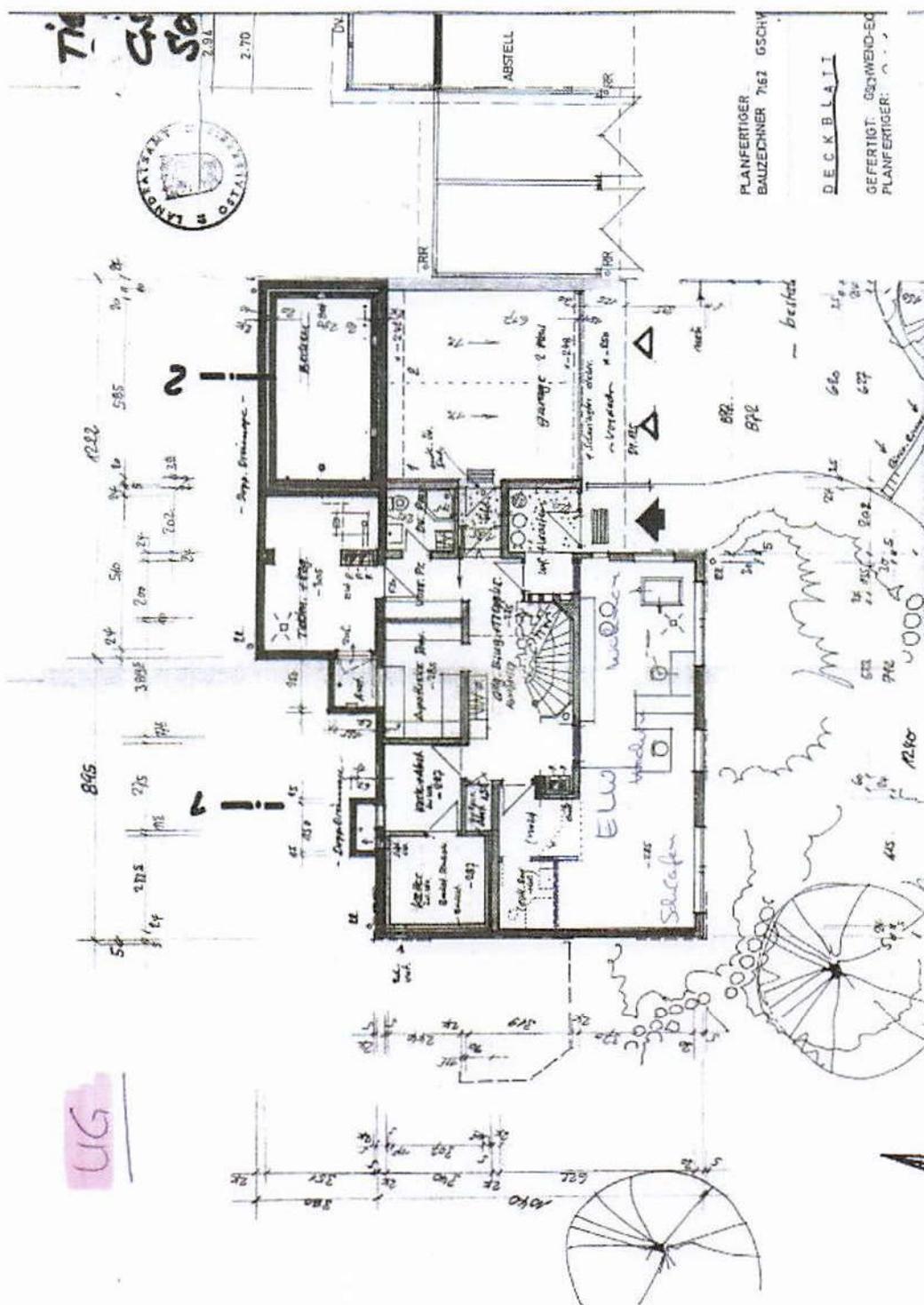


Bild 1: Sockelgeschoss

Anlage 7: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 2 von 7

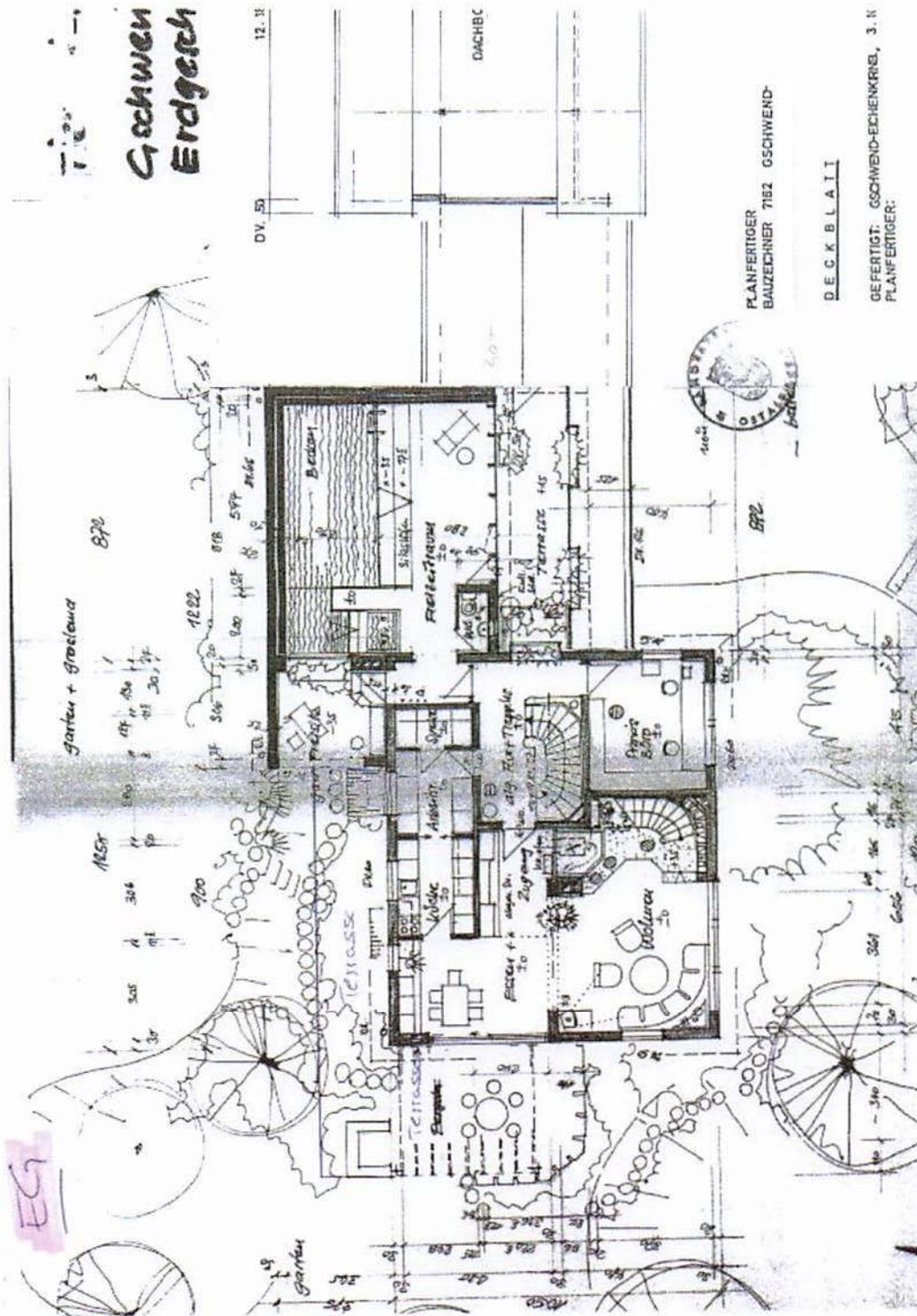


Bild 2: Erdgeschoss



Anlage 7: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 3 von 7

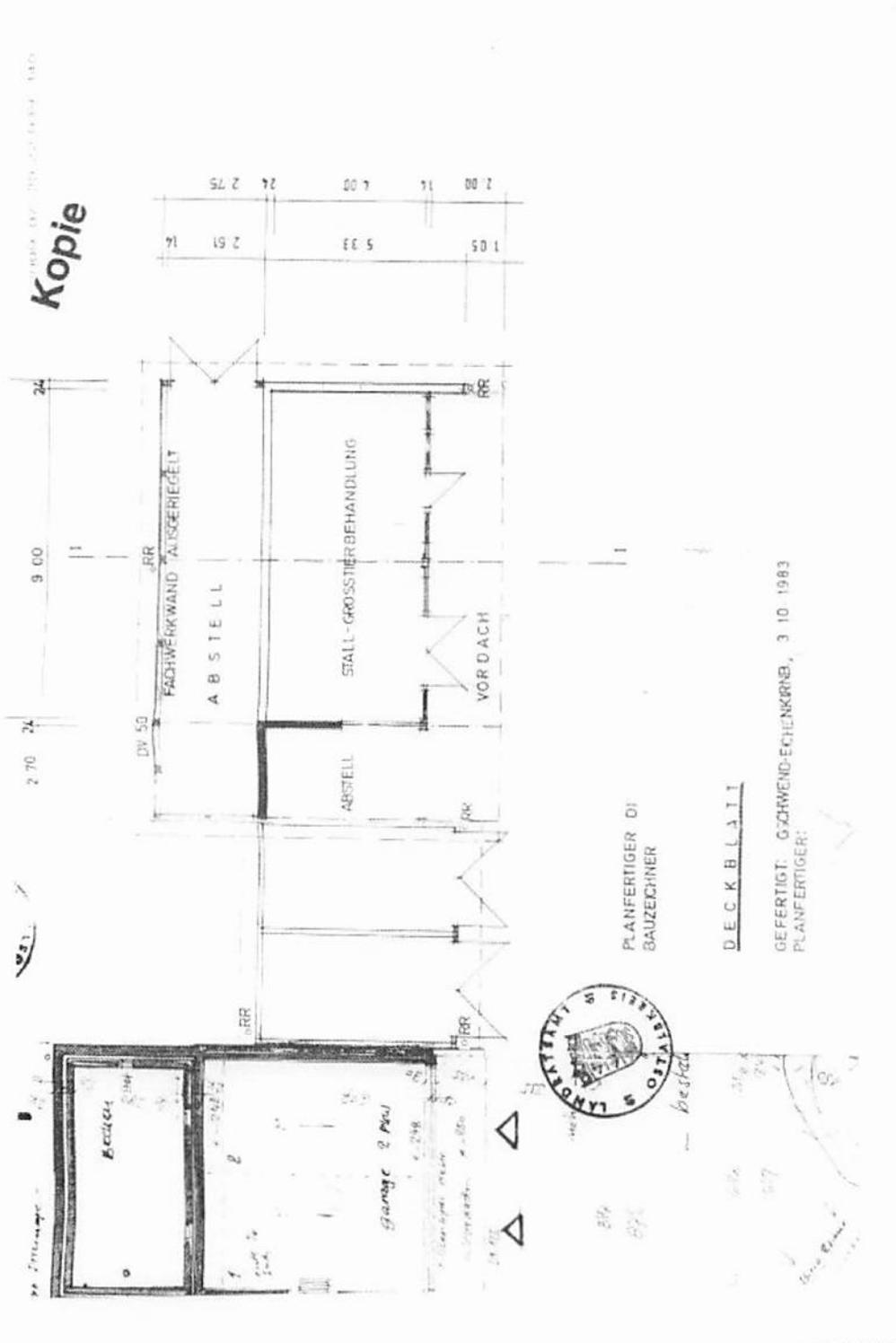


Bild 3: Erdgeschoss Nebengebäude

Anlage 7: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 4 von 7

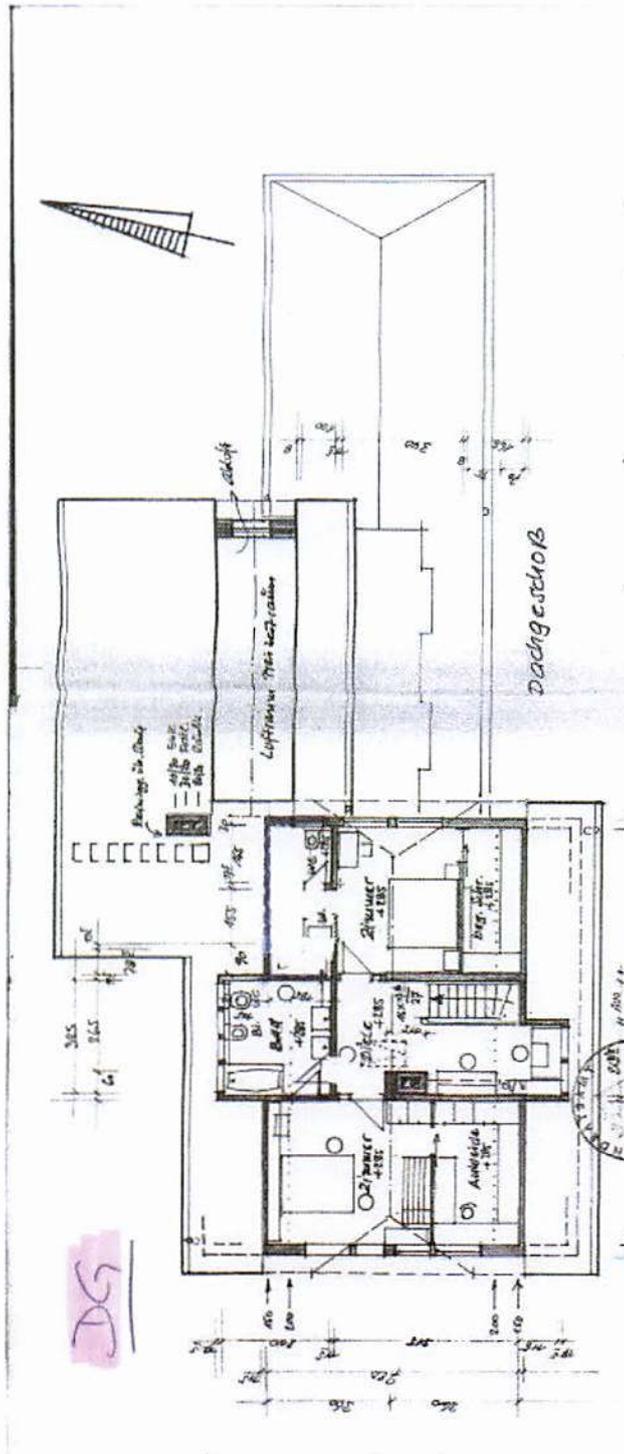


Bild 4: Dachgeschoss