



### 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.

Die in diesem Gutachten festgehaltene Ausstattungsbeschreibung stammt aus unserer Besichtigung im Jahr 2019. Im Jahr 2023 konnte nur noch eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.

#### 3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	2008 (gemäß Bauakte);
Modernisierungen:	sind 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; teilweise mit Holz verkleidet

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Erdgeschoss:

- Wohnen/Essen, Küche, Flur, WC, HWR;
- ELW: Bad, Flur, Kochen/Wohnen/Essen, 1 Zimmer



Dachgeschoss:  
Galerie, 5 Zimmer, Bad

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz (Tafel); Fertighaushersteller: Kampa
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Keller:	nicht vorhanden
Umfassungswände:	Holztafelbauweise
Innenwände:	Holztafelbauweise
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;  Dachflächen gedämmt bis Boden

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; gute Beleuchtungskörper, gute Fernmelde- und informations-technische Anlagen, Klingelanlage
Heizung:	Zentralheizung (Natursteinheizung) als Stromheizung; war vorgesehen mit Photovoltaikunterstützung, welche nicht installiert wurde; Marmor-Öfen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)



Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer (Elektro)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Hauptwohnung in EG und DG zur Beschreibungseinheit Wohnung
- Einliegerwohnung im EG zur Beschreibungseinheit ELW

#### 3.2.5.2 Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Gipskartonplatten, Tapeten
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten Tapeten, sichtbare Holzkonstruktion
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung; Dachflächenfenster, auch raumhohe Verglasungen; durchschnittliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> Türen (Röhrenspantüren), aus Holzwerkstoffen; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>WC:</u> 1 WC, 1 Waschbecken, gefliest bis ca. 1,50 m; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>Bad:</u> 1 eingebaute Eckbadewanne, 1 eingebaute Dusche mit Echthlasabtrennung (defekt), 1 WC, 2 Waschbecken, gefliest bis ca. 1,50 m; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	offener Kamin im Wohnzimmer
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Außenanlagen noch nicht fertig gestellt</li> <li>• 4 Fensterscheiben gerissen, Spannungsschäden</li> <li>• Holzverkleidung außen sollte behandelt werden</li> <li>• Fenster-Innensimsen fehlen; Holz nur provisorisch aufgelegt</li> </ul>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine



### 3.2.5.3 ELW

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Laminat (defekt), Fliesen
Wandbekleidungen:	Gipskartonplatten mit Tapeten
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten gestrichen sichtbare Holzkonstruktion
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung; durchschnittliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> Türen (Röhrenspantüren)); durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss, gefliest bis ca. 1,50 m; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Innensimsen fehlen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachungen
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Außenanlagen noch nicht fertiggestellt, nur tw. geschottert</li> <li>• Fensterinnensimsen fehlen</li> <li>• fehlende PV-Anlage zur Unterstützung der Elektroheizung</li> </ul>
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.



### **3.3 Nebengebäude**

- 1 Garage (Einzelgarage, Fertiggarage, Schwingtor ohne elektrischem Antrieb aus Blech, Betonboden);
- Stellplätze (nicht fertiggestellt);
- Hütte als Holzlager

### **3.4 Außenanlagen**

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

## Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 6



Bild 1-4: Eingangsseite mit Garage



Bild 3: 2 Eingänge



Bild 4: geschotterter Außenbereich