



Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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.

Zweifamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; mit Gauben freistehend;
Baujahr:	• 1955 (gemäß Angaben des Eigentümers) • 1979 Erweiterung (Info des Rathauses) • 2001 – 2003 Erweiterung und komplette Sanierung (Angabe des Eigentümers)
Modernisierung:	2003 An- und Umbau (gemäß Bauakte und Eigentümer): neue Fenster, Dach, Elektrik, Wasserleitungen, Anbauten, mit Außen-dämmung 12cm und Dämmung der Kellerdecke 4cm
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 182 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde ohne Aufmaß, anhand der Pläne, überprüft und teilweise korrigiert
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:	keine sinnvolle ersichtlich



Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen;
Gaube mit Metall verkleidet

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizraum, Abstellraum, Keller, Flur, Zimmer

Erdgeschoss:

Wohnung mit Eltern, 2 Kinderzimmer, Gang, Bad, Diele, WC, Speis, Wohnen/Essen/Küche, Terrasse und Dach-Terrasse;

Gartentreppe zum DG mit Dachterrasse und Arbeitszimmer

Dachgeschoss:

Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Diele, Bad, Küche und HWR;

Dachterrasse mit Steg zum Garten

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton, 30 cm; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	Mauerwerk 24 cm mit Dämmung 12 cm (nach Aussage des Eigentümers)
Innenwände:	Mauerwerk 24 und 11,5 cm
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken; Kellerdecke gedämmt
Treppen:	gepflegt; <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz, Vinyl Belag; durchschnittliches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink; Dachflächen gedämmt (laut Eigentümer)



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; gute Beleuchtungskörper, Gegensprechanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung, mit flüchtigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2002; Firma "BUDERUS"; Gussheizkörper, Flachheizkörper, zusätzlicher Kaminanschluss: Außen-Edelstahlkamin
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Nach Aussage des Eigentümers ist die Ausstattung der DG mit der im Erdgeschoss identisch

Wohnungen

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Teppichboden, Fliesen, Korkbelag; Betonplatten und Rasengittersteine auf Terrassen Feuchtraum Keller mit Ziegelboden
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz teilweise sichtbare Holzkonstruktion
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Schiebeelement auf Dach-Terrasse, auch raumhohe Verglasungen; durchschnittliche Beschläge; aufgesetzte Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium Kunststofffenster auch im Keller
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen



sanitäre Installation:	<u>WC EG:</u> 1 WC, 1 Waschbecken, gefliest bis ca. 1,50 m; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Eckbadewanne, 1 eingebaute Dusche mit Echthlasabtrennung, 1 WC, 1 Waschbecken, gefliest bis ca. 1,50 m; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	Ältere Einbauküche (siehe unter Anlage 12 Zubehör)
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität; aufgrund des Alters mit nur geringem Wert
Bauschäden und Baumängel:	• teilweise Wasserbildung an Scheiben (zu gut gedämmt, Lüftungsproblem); • Keller riecht feucht, Schimmelbildung in Bodennähe am Innern der Außenwand (für das Ursprungsbaujahr zeittypisch) • Fogging/Schimmel auf der Westfassade
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	„gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) im DG; starke Hanglage, Garten terrassenförmig angelegt

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Dach Terrasse, Dachaufbau; Steg vom DG zum Garten Edelstahl Außenkamin
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	• West-Fassade müsste behandelt und gestrichen werden; • Zufahrt und Stellplätze unfertig (nur geschottert)
wirtschaftliche Wertminderungen:	Dachständerleitung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

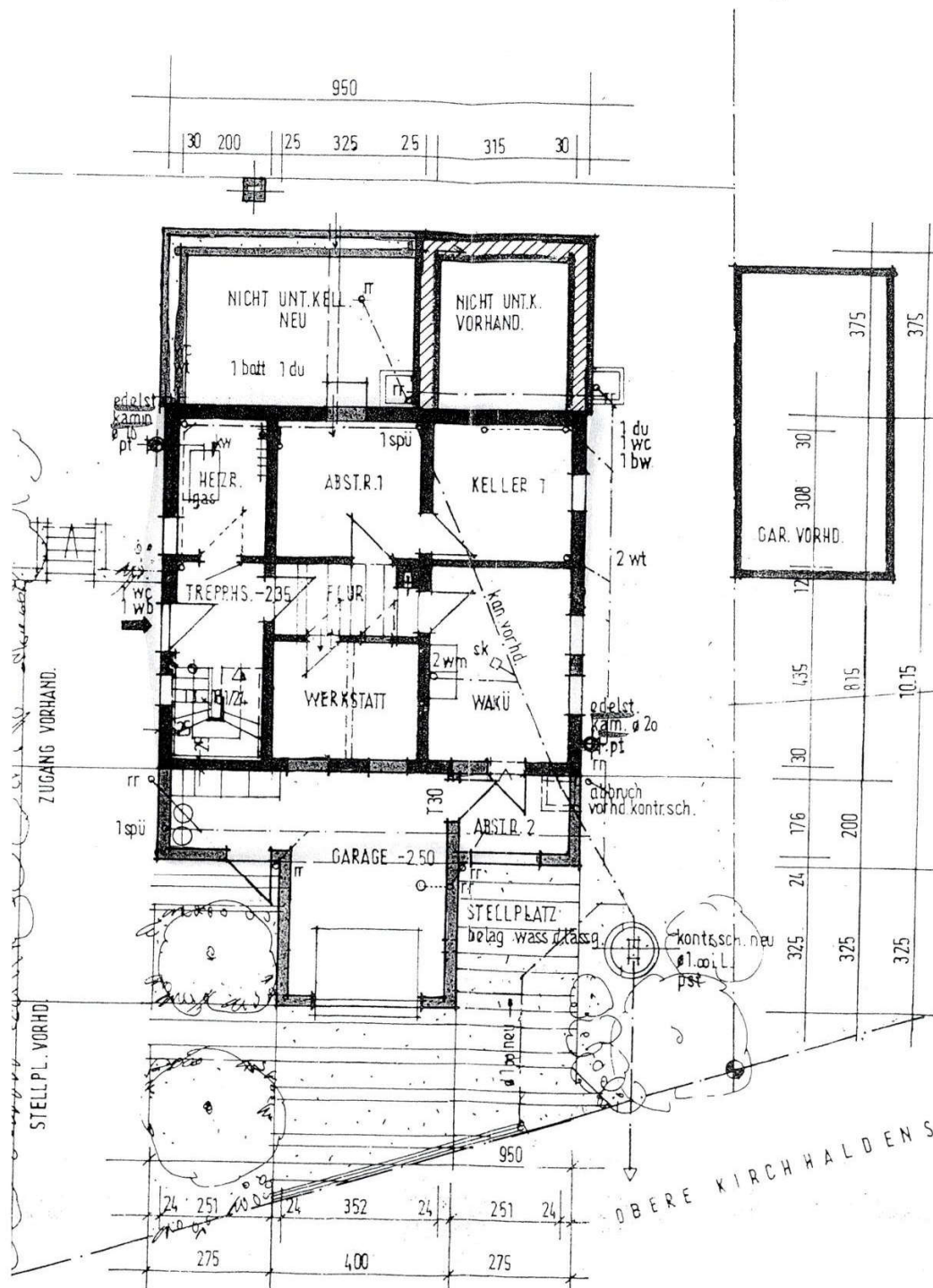
Nebengebäude

- 1 Garage (Einzelgarage, massiv, Sektionaltor aus Kunststoff);
- Stellplätze

Außenanlagen

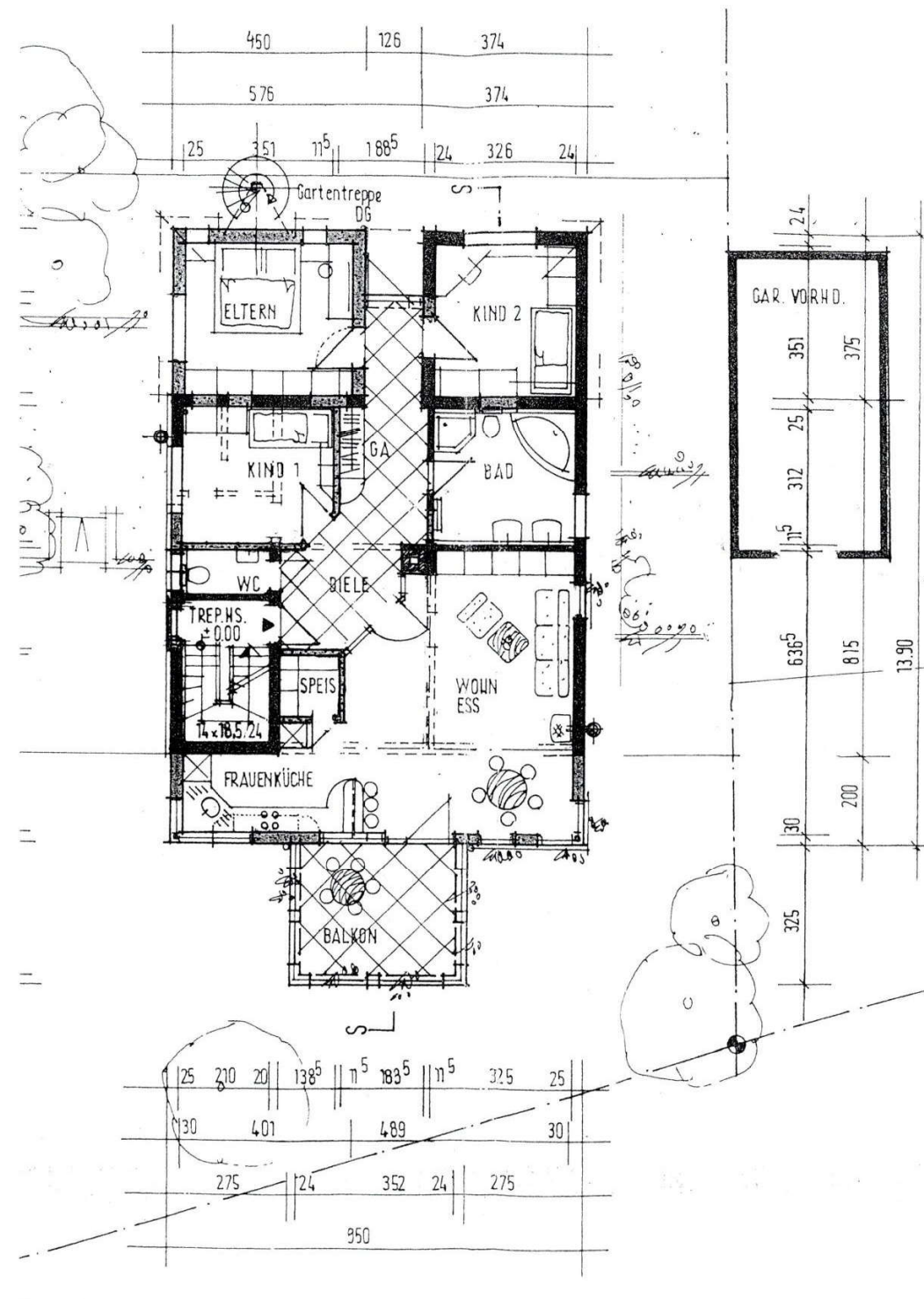
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer)

Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten



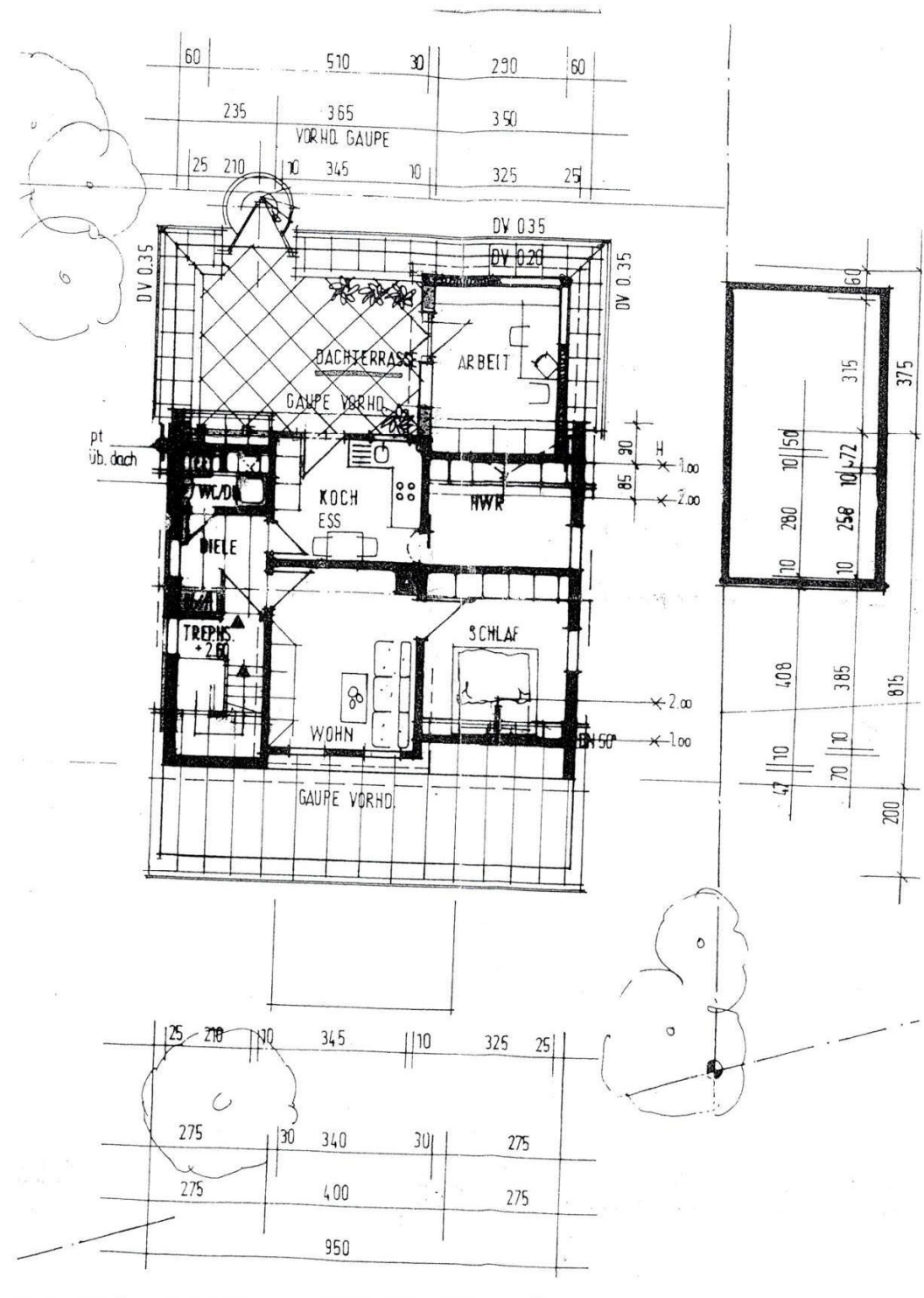
UG/Hanggeschoss

Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten



EG/Pattere

Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten



DG