

Teil C Baubeschreibung

9. Gebäude

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes Einfamilienhaus (EG und DG), welches um ca. 2020 in Massivbauweise in zweiter Reihe errichtet wurde. Die Wohnfläche wurde der Wohnflächenberechnung entnommen und anhand der Grundrisse auf Plausibilität überprüft. Die Wohnfläche geht somit mit insgesamt rd. 242 m² (Wohnfläche insgesamt Erdgeschoss und Dachgeschoss) in die Bewertung ein. Hierin ist die Terrasse entgegen der Wohnflächenberechnung nur zu rd. $\frac{1}{4}$ berücksichtigt. Der Spitzboden ist in den Ansätzen enthalten. Die Doppelgarage mit Gartenhausanbau und Spitzboden als Lagerfläche geht gesondert in die Bewertung ein, sie befindet sich im vorderen Bereich zur Lauschaer Straße.

Konstruktion: Massivbauweise, verputzt und gestrichen; Wintergartenanbau in Holzständerbauweise.

Keller: Nicht unterkellert.

Decken: Massivdecke, Holzbalkendecke vom DG zum Spitzboden.

Dachkonstruktion: Satteldach mit Dachgauben und Ziegeleindeckung aus Ton.

Wände: Die Wände sind verputzt, tapeziert und/oder mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Fenster: dreifachverglaste Fenster aus dem Baujahr, mit Elektro-Jalousetten/OG Jalousien und Fliegengitter.

- Türen:** Die Hauseingangstür ist eine Profilkonstruktion mit Glaseinsatz. Die Innentüren sind größtenteils Holztüren, eine Tür im DG ist eine Glastür.
- Heizung:** Die Heizung ist eine Gasheizung mit Solarunterstützung (6 Kollektoren auf dem Dach); teilweise (überwiegend EG) Fußbodenheizung. Im Wohnzimmer befindet sich zusätzlich ein Kaminofen.
- Sanitärinstallation:** Die Sanitärinstallation stammt aus dem Baujahr. Die Installationen und Anschlüsse wurden unter Putz ausgeführt. Die WCs sind Hinterwandlösungen.
- Elektroinstallation:** Die Elektroinstallation stammt aus dem Baujahr.
- Fußböden:** Die Böden sind vornehmlich mit größeren Bodenfliesen oder Echtholzfußböden verlegt.
- Fliesen:** Das Duschbad im EG, das Dusch- und Wannenbad im DG sowie das Ensuite-Duschbad sind jeweils ausschließlich an den Nassbereichen (Dusche bzw. Wanne, Waschbecken, Toilette) gefliest. Die Küche verfügt über Fliesenspiegel.
- Energieausweis:** Ein Energieausweis lag vor, er weist einen Endenergiebedarf des Gebäudes von 39,5 kWh/(m²*a) und einen Primärenergiebedarf des Gebäudes von 43,7 kWh/(m²*a) aus.
- Terrasse:** Am südwestlichen Gebäudebereich (Eckbereich zum Wintergarten) am Erdgeschoss befindet sich eine nicht überdachte Terrasse (Plattenbelag).
- Wintergarten:** eingeschossiger Wintergartenanbau.

- Garagen: Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich im schmalen südlichen Grundstücksbereich eine Doppelgarage, welche direkt von der Lauschaer Straße anfahrbar ist.
- Sonstiges: 12 qm Zisterne für Gartenwasser (2 Zapfstellen), Hauseingangsstufe, Kaminofen.
- Hausschwamm: Anzeichen für Hausschwamm bestanden zum Besichtigungszeitpunkt nicht.
- Außenanlagen: Teilbereiche sind begrünt, Bepflanzungen sind nur vereinzelt vorhanden. Der Zufahrtsbereich zu der Doppelgarage, der Zugangsbereich zum Hauseingang und eine Teilfläche um das gesamte Haus sind mit Verbundsteinpflaster, die Terrasse ist mit Platten belegt. Des Weiteren ist eine Doppelgarage auf dem Grundstück vorhanden. Das Grundstück ist eingefriedet, der Zufahrtsbereich zur Doppelgarage wurde hierbei ausgespart.

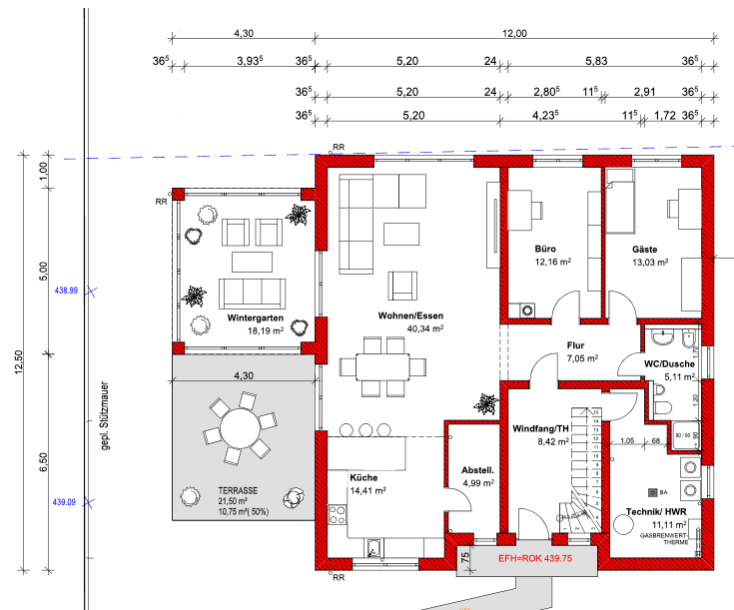
10. Baulicher Zustand / Zusammenfassung

Das Einfamilienwohnhaus inkl. Doppelgarage wurde um 2020 in Massivbauweise errichtet. Das Objekt hat eine größtenteils leicht überdurchschnittliche Ausstattung. Instandhaltungsrückstau war zum Bewertungszeitpunkt nicht erkennbar.

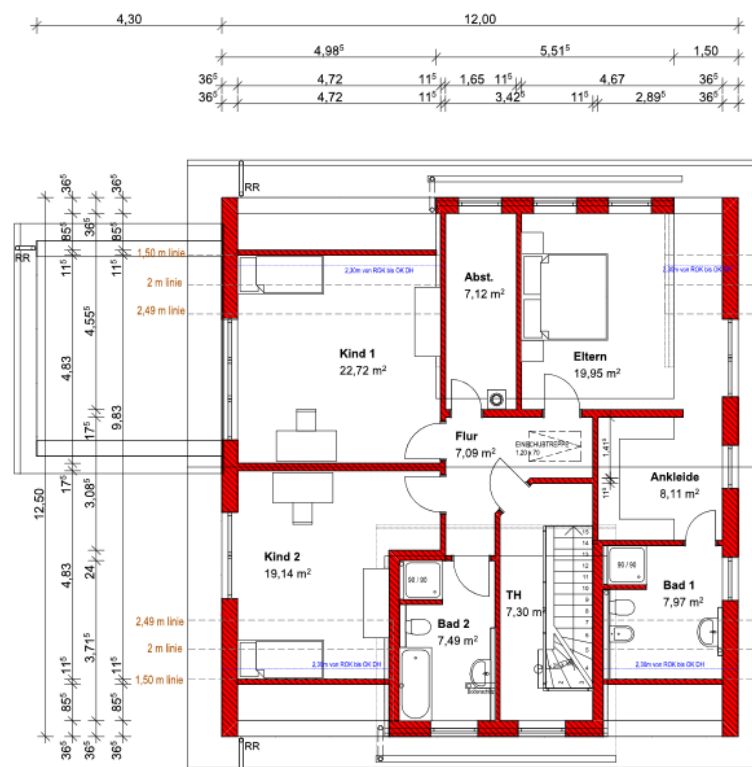
11. Nutzung

Das zu bewertende Einfamilienhaus wurde zum Besichtigungszeitpunkt von einer Partei selbst zu Wohnzwecken genutzt. Mietverträge bestehen nicht.

23. Grundrisse



Erdgeschoss (nicht auf Aktualität und Maßgenauigkeit geprüft)



Dachgeschoss (nicht auf Aktualität und Maßgenauigkeit geprüft)