

## **Teil C Baubeschreibung**

### **9. Gebäude**

Das Grundstück (Flurstück 88/1) ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Büronutzung und Doppelgarage bebaut.

Anmerkung: es ist denkbar diesen Bürobereich (teilweise UG und EG) in Wohnflächen umzugestalten.

Das Objekt wurde etwa um 2006 erbaut. Die Nutzfläche (UG und EG gesamt) beträgt insgesamt rd. 222 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche (OG und DG gesamt) beträgt insgesamt rd. 185 m<sup>2</sup>.

Konstruktion: Massivbauweise ohne Wärmedämmverbundsystem.

Keller: Die Wände des Souterrains sind weitgehend verputzt und gestrichen. Der Keller wurde zum Bewertungszeitpunkt u.a. als Heizungs- und Waschraum, als Lagerraum und teilweise zur Büronutzung mit Bad und Lager genutzt.

Decken: Massivdecken.

Dachkonstruktion: Satteldach mit Erkern.

Wände: Die Wände sind weitgehend verputzt, tapeziert und/oder gestrichen bzw. gefliest.

Fenster: Dreifachverglaste Kunststofffenster.

Türen: Die Eingangstür ist eine Holztür mit Glasausschnitten. Die Innentüren sind Holztüren, teilweise mit großem Glasausschnitt.

Heizung: Erdwärmepumpe.

- Sanitärinstallation: Die Sanitäreinrichtungen stammen vornehmlich aus dem Baujahr. Die Installationen und Anschlüsse wurden unter Putz ausgeführt. Die Spülkästen sind Hinterwandlösungen.
- Elektroinstallation: Unterputzausstattung im baujahrstypischen Umfang vorhanden.
- Fußböden: Vornehmlich Parkettböden.
- Energieausweis: Ein Energieausweis lag nicht vor.
- Sonstiges: Bussystem; teilweise Boden- bzw. Wandspots; Elektrische Türöffner; Balkon mit Steg und „Schneckengeländer“ von außen.
- Balkon: Am südlichen Gebäudebereich des Obergeschosses befindet sich ein Balkon.
- Garage: Auf dem Bewertungsareal befindet sich eine Doppelgarage mit Flachdach, diese grenzt direkt östlich an das Gebäude und befindet sich auch direkt auf der östlichen Grundstücksgrenze.
- Hausschwamm: Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht.
- Maschinen- und Betriebs-  
einrichtungen: Diese sind ausschließlich in Form von PCs und Druckern etc. vorhanden.
- Außenanlagen: Die nicht bebaute Restfläche ist teilweise begrünt und teilweise bepflanzt, Teilbereiche sind mit Platten belegt bzw. Verbundsteinpflaster (u.a.

Zufahrtsbereich zur Garage und Zugangswege) befestigt. Der Zugangsbereich zum Eg ist über eine breite Natursteintreppe (drei Stufen) zugänglich. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Doppelgarage.

## **10. Baulicher Zustand / Zusammenfassung**

Das Objekt wurde um 2006 errichtet. Das Objekt befindet sich vornehmlich in einem gut gepflegten, baujahrstypischen Zustand.

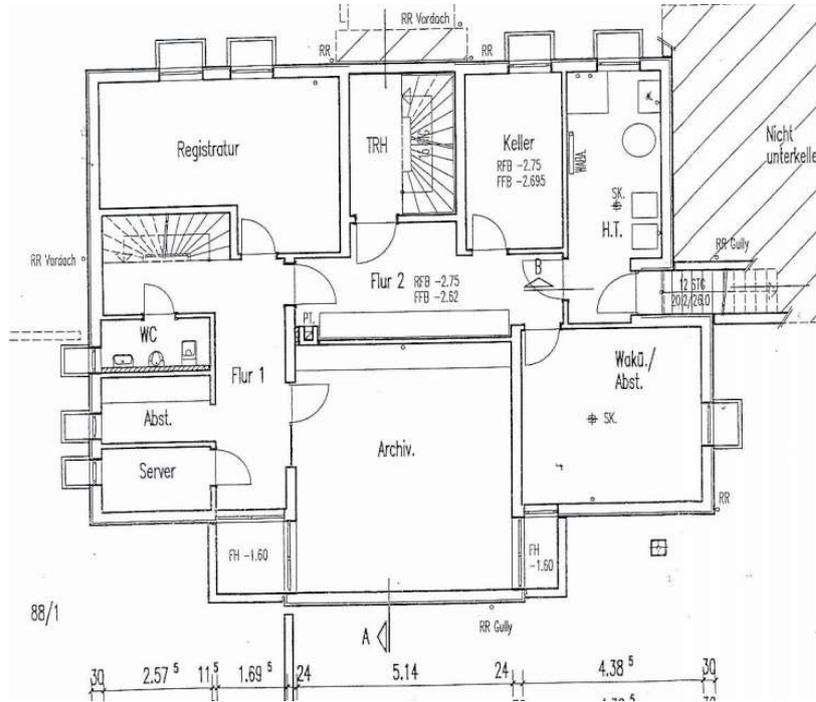
Anmerkung: Die Ostfassade des Bewertungsgebäudes weist Disharmonien auf. Diese Kosten für die Ausbesserungsarbeiten müssen bei der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt werden (s. Kap. 15.).

Aufgrund des Gesamtzustandes des Einfamilienwohnhauses mit Büronutzung, des Alters und der Lage setzt der Sachverständige eine Restnutzungsdauer von rd. 42 Jahren an.

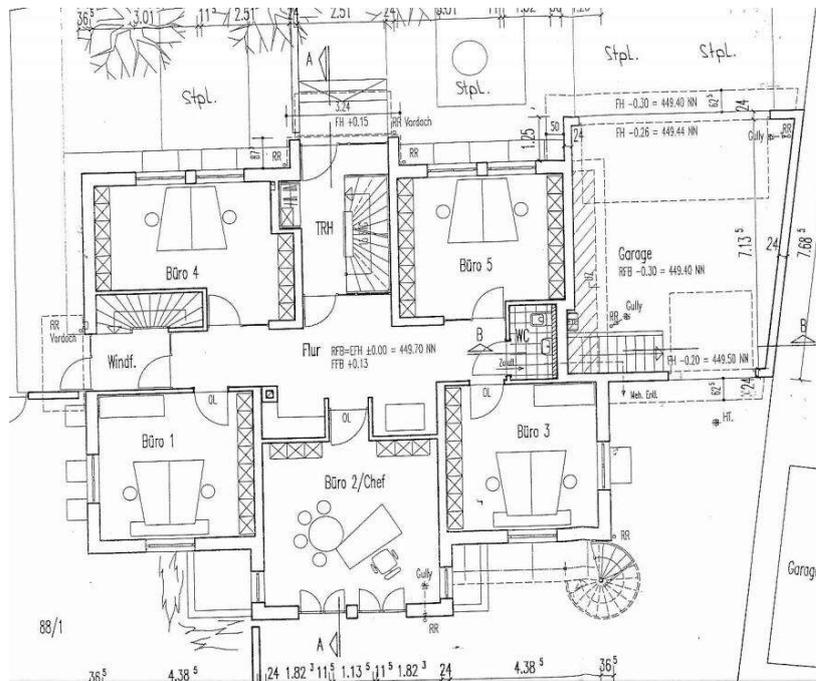
## **11. Nutzung**

Das zu bewertende Einfamilienwohnhaus mit Büronutzung wurde zum Bewertungsstichtag im (teilweise) UG und EG als Büro (voraussichtlich eigengenutzt) und im OG und Dachgeschoss zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

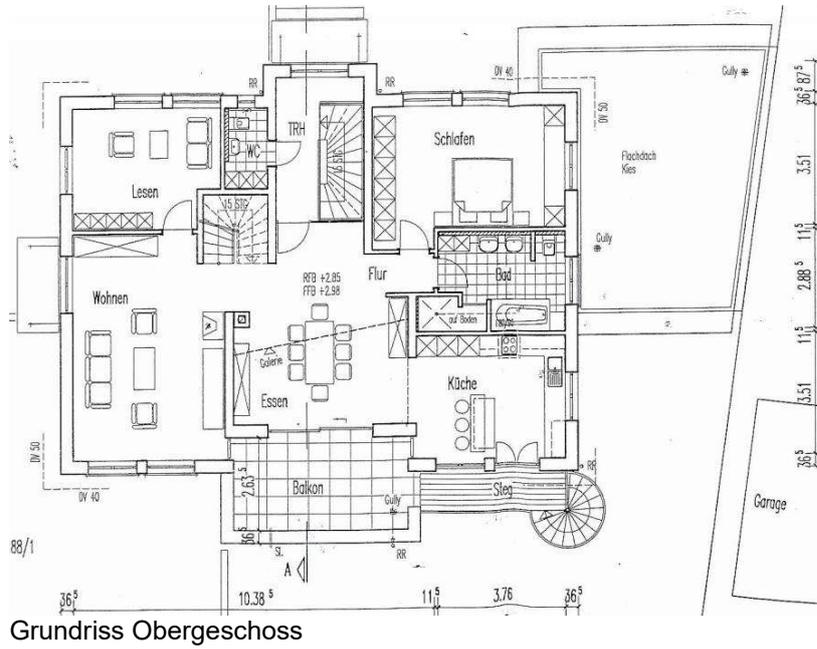
## 20. Grundrisse



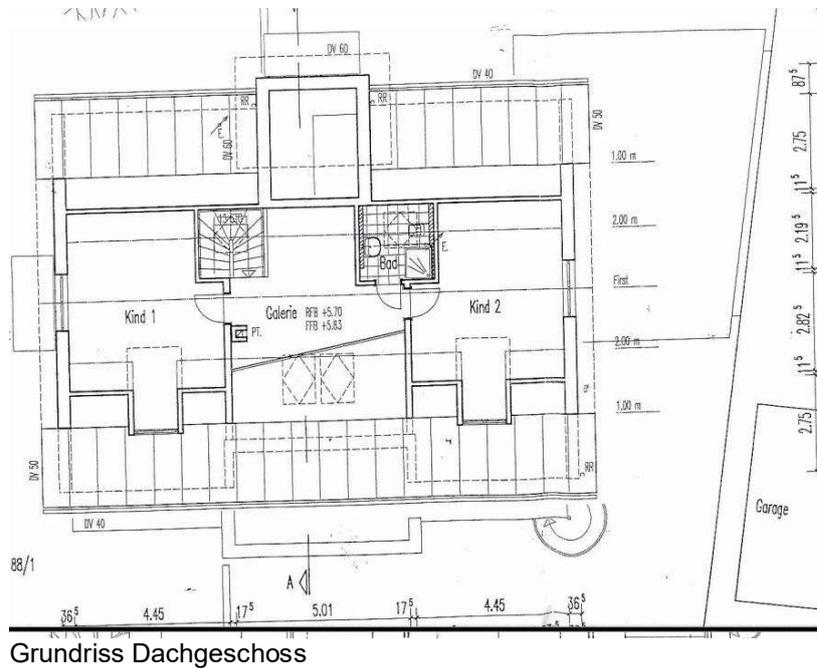
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss