

4.1. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus

4.1.1. Allgemeines

Nutzungsart zu Wohnzwecken genutzt und ist nach Angabe des Eigentümers nicht vermietet. Es ist eine Büroeinheit im Untergeschoss vorhanden, die vom Eigentümer genutzt wird.

Art des Gebäudes Einfamilienhaus

Bauweise freistehend

Baujahr 2005
Üblicherweise bezeichnet das Baujahr das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Anstelle des Jahrs der Fertigstellung kann auch das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt werden. Wenn sich das Baujahr nicht ermitteln lässt, kann es geschätzt werden.

Modernisierungen Nach Angaben der Eigentümer wurden notwendige Modernisierungsarbeiten fortlaufend und situativ ausgeführt.

Wohnpreisbindung Es bestehen keine Anzeichen auf eine Wohnpreisbindung.

Allgemeinbeurteilung Objektart: Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr: 2005 (Baugenehmigung 2004)
Wohnfläche: ca. 179 m²
Nutzung: Wohnzwecke
Bauweise: Massive Bauweise

Architektonische Beurteilung

Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 2005 in massiver Bauweise errichtet. Die architektonische Gestaltung entspricht der Bauweise und dem Stil der frühen 2000er Jahre.

Funktionale Beurteilung / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist für ein freistehendes Wohnhaus dieser Größenordnung zweckmäßig und wohnfunktional. Die Raumaufteilung ist übersichtlich, die Verkehrsflächen sind angemessen dimensioniert. Das Erdgeschoss bietet die typischen Wohn- und Aufenthaltsräume mit direkter Verbindung zu Terrasse und Garten. Weiterhin ein Bad und ein separates WC. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume sowie die Sanitäreinrichtungen. Die Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume sind durch ausreichend große Fensterflächen gewährleistet. Die funktionale Anordnung der Räume ermöglicht

eine gute Nutzbarkeit und flexible Wohnnutzung. Insgesamt ist der funktionale Zuschnitt als gut zu bewerten.

Bautechnische Beurteilung

Das Gebäude ist in massiver Bauweise mit tragendem Mauerwerk und Betondecken errichtet. Das Dach ist als geneigtes Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgeführt. Die Fenster bestehen aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung. Die Fassade ist verputzt und gestrichen. Die Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) entspricht dem Standard der Bauzeit; die Heizung erfolgt über eine Stückholzheizung mit 2 Pufferspeichern mit je 1.000l und Warmwasserbereitung. Wärme- und Schallschutz entsprechen dem technischen Stand zur Errichtungszeit (EnEV 2002).

Gesamtwürdigung

Das freistehende Einfamilienhaus weist eine zeitgemäße, solide und gepflegte Bauausführung auf. Architektur, Funktion und technische Ausstattung entsprechen augenscheinlich den typischen Standards der Bauzeit und Nutzung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für gravierende Baumängel oder Bauschäden. Modernisierungsbedarf ergibt sich aus dem altersüblichen technischen Fortschritt und den aufgeführten Instandhaltungsrückständen und Baumängeln z.B. in der Garage und Außenfassade.

Gesamturteil: gut, dem Baujahr entsprechend

Gebäudekonstruktion

Die aufgeführten Angaben zur Gebäude-Konstruktion beziehen sich auf die überwiegend vorliegenden Merkmale.

Konstruktionsart

Massivbau

Unterhaltungszustand/ Unterhaltungsrückstände/ Renovierungs- /Modernisierungserfordernis

Fugen Gipskartonplatten an den Übergängen von Wand an die Decke
Gebrauchsspuren Parkettbodenbelag Treppe

Bauschäden

- Risse in der Wand im Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Terrassenbelag verlegte Platten setzen sich
- Rasenanschlüsse Senkungen

Instandhaltungsrückstände

keine wesentlichen

Schadstoffe

Gemäß den Angaben des Eigentümers ist das zu bewertende Gebäude frei von Schadstoffen bzw. sind keine Schadstoffe bekannt. Vom Gutachter wurde diese Aussage nicht überprüft.

Barrierefreiheit

Das Thema „Barrierefreiheit“ bekommt einen immer größeren Stellenwert. Hierunter werden beispielsweise folgende Punkte berücksichtigt:

- Flure und horizontale Erschließungsflächen
- Rampen innen und außen
- Treppen und Stufen innen und außen
- Aufzugsanlagen
- Türen
- Alarmierung und Evakuierung

Grundsätzlich wird hier in drei verschiedene Kategorien unterteilt:

- Barrierefrei
- Barrierearm
- nicht barrierefrei

Das Bewertungsobjekt wird gemäß den Erkenntnissen aus der Bestandsaufnahme als überwiegend "nicht barrierefrei" eingestuft.

4.1.2. Ausstattung

(Die nachfolgend aufgeführten Angaben zur Gebäude-Ausstattung beziehen sich auf die überwiegend vorliegenden Merkmale.)

Eingangstür	aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Geschossdecken	aus Fertigteilen
Deckenflächen	überwiegend tapeziert mit Anstrich abgehängte Decken mit eingelassenen Leuchten im Eingangsbereich
Umfassungswände	massiv
Innenwände	lt. Angaben des Eigentümers Gasbetonsteine
Heizung	Stückholzheizung.
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung augenscheinlich 2 x 1000l Pufferspeicher
Besondere Einrichtungen	Türsprechanlage Zisterne zur Gartenbewässerung lt. Angabe des Eigentümers ca. 6.000l

4.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert
Kellertüren	überwiegend Stahl und Holztüren
Kellerwände	überwiegend verputzt und gestrichen

4.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachgeschosstreppe	Beton mit Parkett belegt
Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Bodentreppe
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach mit Betonplatten
Pfetten & Träger	Pfetten aus Holz
Dacheindeckung	Ziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zinkblech
Dachdämmung	Dämmung der obersten Geschossdecke und den Dachflächen ab der obersten Geschossdecke

4.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	verputzt und gestrichen
------------------	-------------------------

4.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen	Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen baulichen Anlagen wie die Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedigungen, Wege, Hofbefestigungen und weiteres sowie der Aufwuchs. Im Wertansatz ist grundsätzlich der Zeitwert der Ver- und Entsorgungsanlagen enthalten. Darüber hinaus ist der Zeitwert dieser baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen durch weitere Wertzuschläge zu berücksichtigen, sofern sie über das übliche Maß hinausgehen.
--------------	---

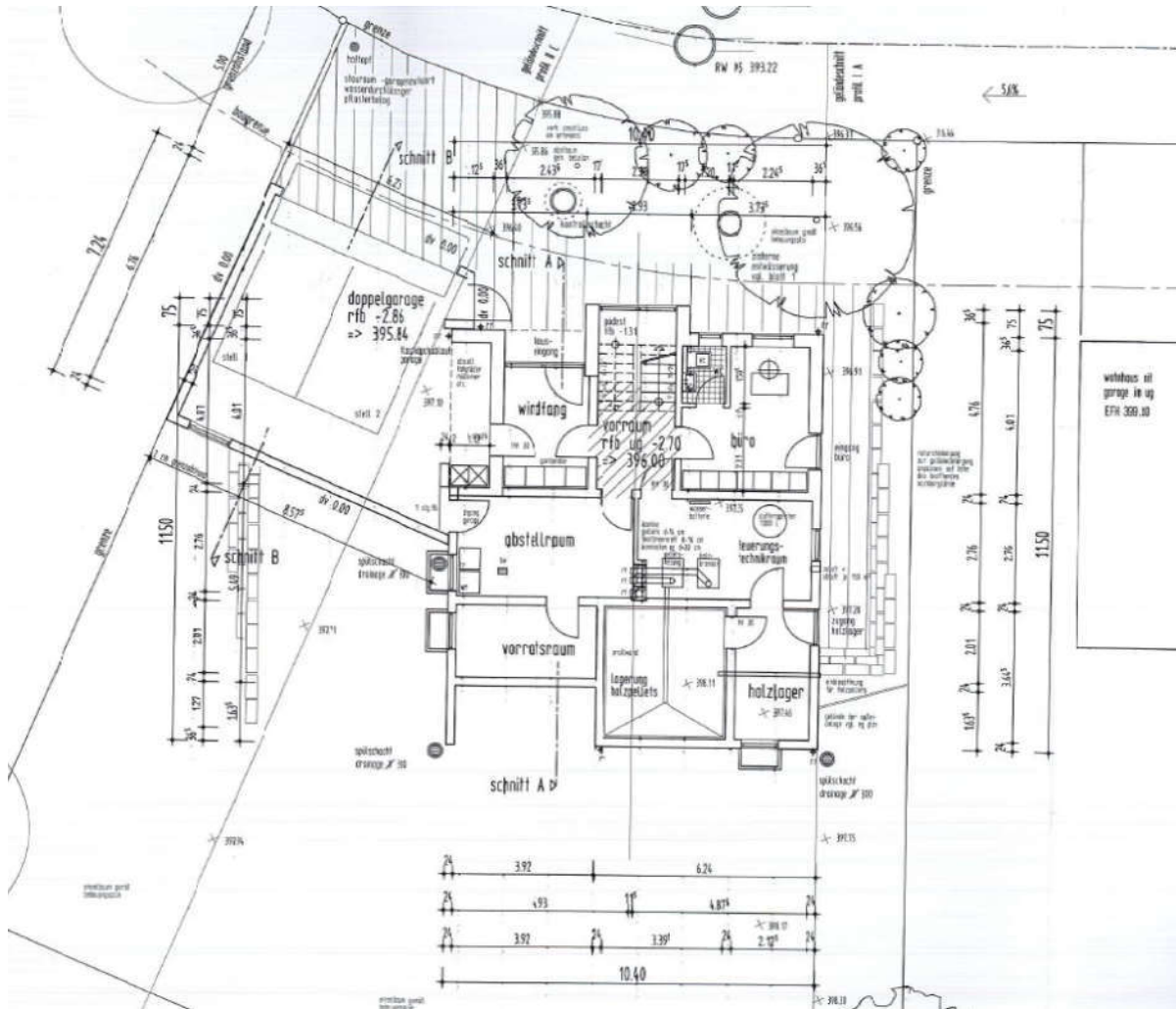
Einfriedung, Pflanzungen, Stützmauer
Terrasse, befestigte Parkplätze vorhanden. Der Garten ist als Hausgarten angelegt.

Anmerkung I	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
-------------	--

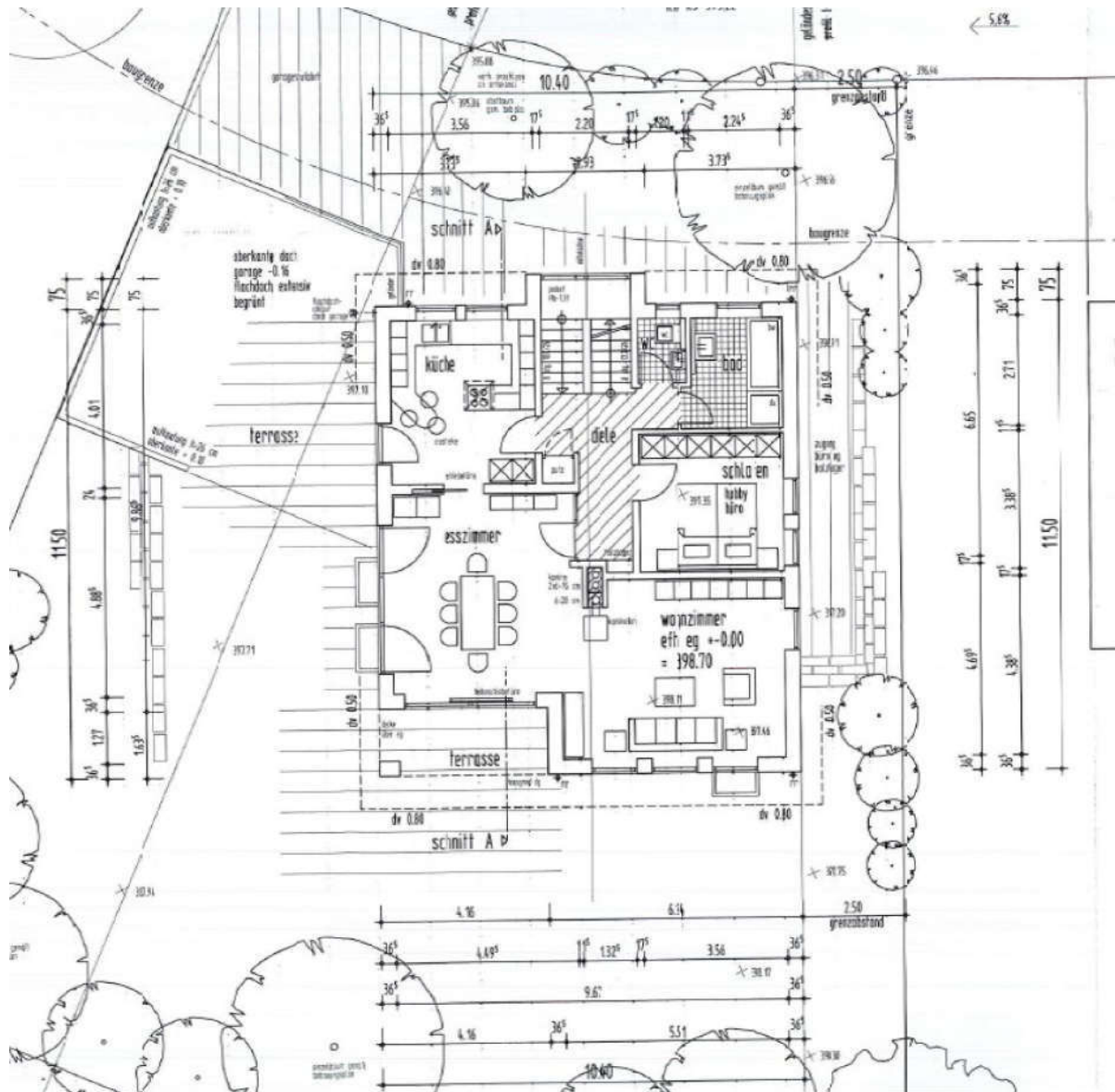
Anmerkung II	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.
--------------	---

Anlage 3

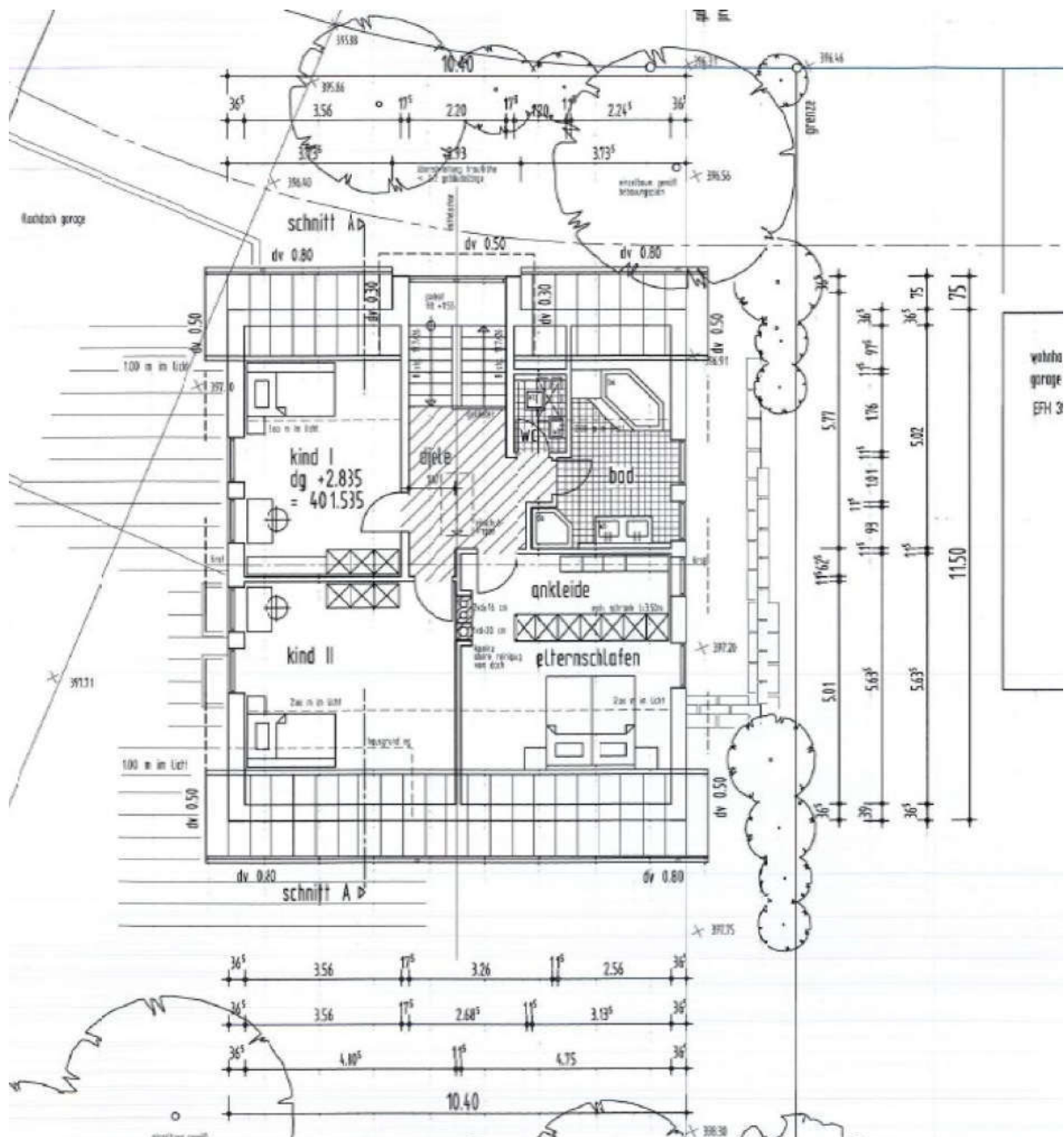
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Bemerkung: Der vorhandene Balkon (westlich) ist in diesem Plan nicht verzeichnet. Dieser wurde nach Aufmaß in die BGF Berechnung (ohne Gewähr für die in Ansatz gebrachten Maße) übernommen.