

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 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 so weit 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.

### 4.2 Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Satteldach, nicht ausgebautes Dachgeschoss; Mittelhaus
Baujahr:	1966
1992	teilweise Austausch der Fenster
1996	Einbau eines neuen Brenners
2024	Reparatur des Öltanks
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor, das Gebäude entspricht energetisch nicht den heutigen Standards
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. an der Innentreppe ist ein Treppenlift eingebaut
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Kellergeschoss:

Tankraum, Heizungskeller und Waschküche, Abstellkeller, Keller

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, Gäste WC

Obergeschoss:

Kinderzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer, Diele, Balkon

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

Keller:	Beton 30cm
Umfassungswände:	Mauerwerk, Bims-hohlblöcke 24cm
Innenwände:	tragende Innenwände Wabensteine 24 cm; nichttragende Innenwände Bimsplatten 11,5 cm
Geschossdecken:	Stahlbeton über UG und EG Holzbalken über OG
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion Dachgeschoss: Einschubtreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachraum begehbar (besitzt kein Ausbaupotenzial); Dachflächen gedämmt

**4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	24Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1996; Brenner 0 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1996; Stahltank mit Innenbeschichtung, Tankgröße ca. 3000 Liter, Baujahr 1966 (Sanierung mit Innenhülle 2024)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

##### 4.2.5.2 Wohnung

Bodenbeläge:	Innen: Teppichboden, PVC, Laminat Außen: Waschbetonplatten; Fliesen (Balkon)
Wandbekleidungen:	einfachen Tapeten, überwiegend alt
Deckenbekleidungen:	Tapete, Holzvertäfelungen
Fenster:	Verbundfenster aus Holz mit Doppelverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität <u>Gäste WC:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken, Fliesenspiegel, vermutlich aus dem Baujahr
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz Instandhaltungsstau

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

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, überdachter Balkon, überdachte Terrasse, Markise (teilweise ohne Bewertung da überaltert)

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 4.3 Garage

#### 4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1966

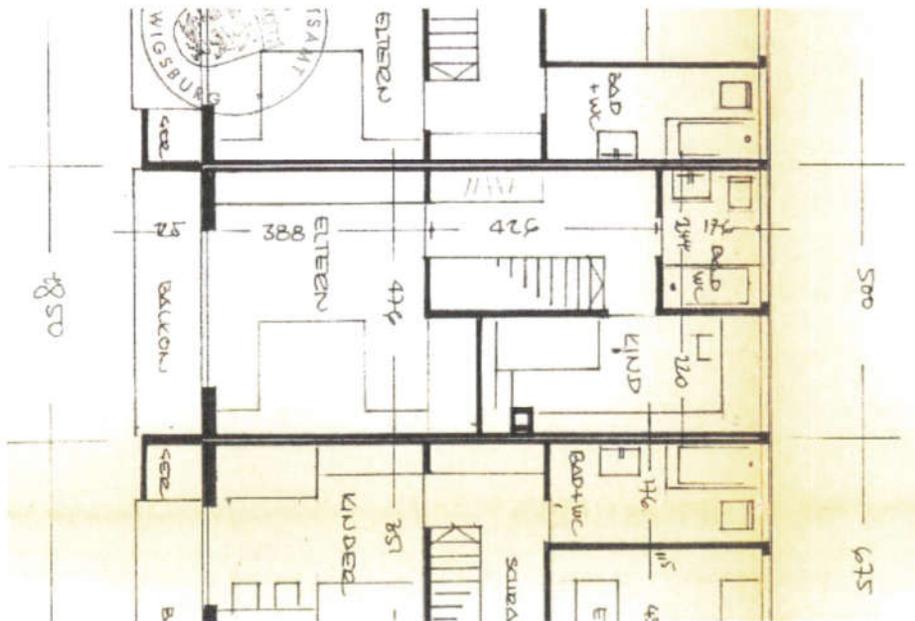
### 4.4 Außenanlagen

Wegebefestigung, Terrasse  
die Gartenanlage ist stark verwildert, der Bodenbelag im Terrassenbereich verwittert und beschädigt.



## Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 2



Obergeschoss

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG - Mittelhaus -

<b>Erdgeschoß</b>					
Wohnzimmer	238	x	112,5	cm	= 2,67 qm
Flur	476	x	438,5	cm	= 20,87 qm
Flur	400	x	138,5	cm	= 5,54 qm
WC	113,5	x	138,5	cm	= 1,57 qm
Kochen	188,5	x	451	cm	= 8,50 qm
Flur Eingang	226	x	126	cm	= 28,5 qm
Terrasse	476	x	125/4	cm	= 1,48 qm
<b>Obergeschoß</b>					
Kinderzimmer	220,5	x	563,5	cm	= 12,42 qm
Bad	244	x	176	cm	= 4,29 qm
Flur	244	x	438,5	cm	= 10,70 qm
./. /	100	x	325	cm	= 3,25 qm
Elternzimmer	476	x	388,5	cm	= 18,49 qm
	62,5	x	220,5	cm	= 1,38 qm
Balkon	476	x	125 cm/4	=	1,48 qm
					88,99 qm
./. 2 x 1 Kamin					0,40 qm
3 % für Putz					2,67 qm
					<u>85,92 qm</u>

Wohnflächenberechnung