



## 5. **ERSCHLIESSUNG**

- 5.1 Verkehrsflächen: Die Uhlandstraße ist mit Fahrbahn, einseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung ausgebaut.
- 5.2 Ver- und Entsorgung: Das Grundstück wird mit öffentlichen Anschlüssen für Kanal, Wasser, Strom und Telefon versorgt.
- 5.3 Erschließungskosten: Es wird Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG unterstellt.

## 6. **BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ALLGEMEIN**

- 6.1 Gebäudetyp: 1-geschossiges Wohnhaus mit Doppelgarage als separates Bauwerk.
- 6.2 Baujahr: ca. 1973
- 6.3 Nutzung: derzeit an Dritte vermietet.
- 6.4 Wohnflächen: den Berechnungen entnommen
- Erdgeschoss: ca. 143 m<sup>2</sup>
- 6.5 Nebenflächen: den Berechnungen entnommen
- Untergeschoss: ca. 132 m<sup>2</sup>
- 6.6 Brutto-Grundfläche nach DIN 277: überschlägig ermittelt
- 6.6.1 Wohnhaus:
- Erdgeschoss: ca. 161 m<sup>2</sup>
- Untergeschoss: ca. 161 m<sup>2</sup>
- insgesamt: ca. 322 m<sup>2</sup>
- 6.6.2 Garage: ca. 36 m<sup>2</sup>
- 6.7 Grundrissgestaltung: entspricht durchschnittlichen Anforderungen
- 6.8 Funktionsmängel: wegen der verhinderten Innenbesichtigung nicht feststellbar
- 6.9 Optische Mängel: wegen der verhinderten Innenbesichtigung nicht feststellbar
- 6.10 Unterhaltungszustand: durchschnittlich unterstellt
- 6.11 Brandschutz: Eine Überprüfung des Brandschutzes ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Ebenso ist die Funktionsfähigkeit, Anzahl und Position von Brandmeldern nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.
- Hierzu wird auf die Zuständigkeit des Brandschutzsachverständigen und der Baubehörde verwiesen.



- 6.12 Energet. Verhalten: Generell muss darauf hingewiesen werden, dass Gebäude dieses Baujahrs und Baualters nicht in allen Punkten hinsichtlich des energetischen Verhaltens den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes entsprechen. Dies ist bei der Durchführung von baulichen Veränderungen oder bei durchgreifenden Baumaßnahmen am Gebäude zu berücksichtigen.
- 6.13 Energieausweis: Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist beim Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden seit 01.01.2009 ein Energieausweis vorzulegen. Ein entsprechender Energieausweis wurde nicht vorgelegt.  
Bei der Wertermittlung wird ein baujahrstypischer Wärmedämmstandard unterstellt.
- 6.14 Schallschutz: keine besonderen Maßnahmen unterstellt
- 6.15 Baumängel und Bauschäden: wegen der verhinderten Innenbesichtigung nicht feststellbar
- 6.16 Verwertbarkeit: durchschnittlich unterstellt
- 6.17 Vermietbarkeit: durchschnittlich unterstellt
- 6.18 Verkäuflichkeit: durchschnittlich unterstellt

## 7. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Die ohne Sondierungen nicht erkennbaren Konstruktionsmerkmale und Ausstattungskriterien sind der Baubeschreibung oder den Planunterlagen entnommen oder sind entsprechend der Bauweise unterstellt oder beruhen auf Aussagen des Eigentümers oder Auftraggebers.

Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner diese einsehen konnte.

### 7.1 Rohbau

- 7.1.1 Fundamente: Streifenfundamente
- 7.1.2 Abdichtung: gegen aufsteigende Feuchtigkeit nicht erkennbar
- 7.1.3 Wärmedämmung: soweit erkennbar, nach den Anforderungen der zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen Regelwerke.  
Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- 7.1.4 Außenwände: im UG: Beton ca. 30 cm,  
ab EG: Fertigteilwandplatten, ca. 17,5 cm
- 7.1.5 Innenwände: Geschosshohe Fertigteilplatten ca. 17,5 cm



- 7.1.6 UG-Fußbodenplatte: Beton mit Glattstrich
- 7.1.7 Decken: Massivdecken, Fertigbalkendecke über EG
- 7.1.8 Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegel- oder Betondachsteindeckung
- 7.1.9 Treppen: nach Baubeschreibung: Beton ins UG
- 7.2 Ausbau**
- 7.2.1 Außenwandflächen (Fassaden): Verputz mit Anstrich
- 7.2.2 Innenwandflächen: in den Wohn- und Nutzbereichen vermutlich überwiegend Tapeten,  
 Sanitärräume: vermutlich überwiegend Fliesenbeläge,  
 Nebenräume UG: vermutlich überwiegend Anstrich auf Verputz
- 7.2.3 Deckenflächen: in den Wohn- und Nutzbereichen vermutlich überwiegend Anstrich auf Verputz oder Holzverkleidungen,  
 Nebenräume UG: vermutlich überwiegend Anstrich auf Verputz
- 7.2.4 Fußböden: in den Wohn- und Nutzbereichen vermutlich überwiegend Laminat-, Teppich- oder Fliesenbeläge,  
 Nebenräume UG: vermutlich überwiegend Zementglattstrich oder Fliesenbeläge
- 7.2.5 Fenster: überwiegend aus Holz  
 Rollläden: Kunststoffausführung
- 7.2.6 Türen: vermutlich überwiegend Holztüren
- 7.2.7 Haustür: Leichtmetallkonstruktion mit Glasfüllung und seitlichem Briefkasten und Glasfüllung
- 7.3 Gebäudetechnik**
- 7.3.1 Sanitärinstallation:  
 Ausstattung: vermutlich durchschnittlicher Standard
- 7.3.2 Elektroinstallation: UG-Nebenräume vermutlich auf Putz,  
 ausgebaute Bereiche, vermutlich überwiegend unter Putz, baujahrstypische durchschnittliche Ausstattung unterstellt
- 7.3.3 Heizungsanlage:  
 Wärmeerzeuger: vermutlich zentrale Öl-Warmwasserheizung  
 Heizkörper: vermutlich überwiegend Platten- oder Rippenheizkörper  
 Warmwasserbereitung: vermutlich über Heizanlage
- 7.4 Einbauten:** keine wertrelevanten unterstellt





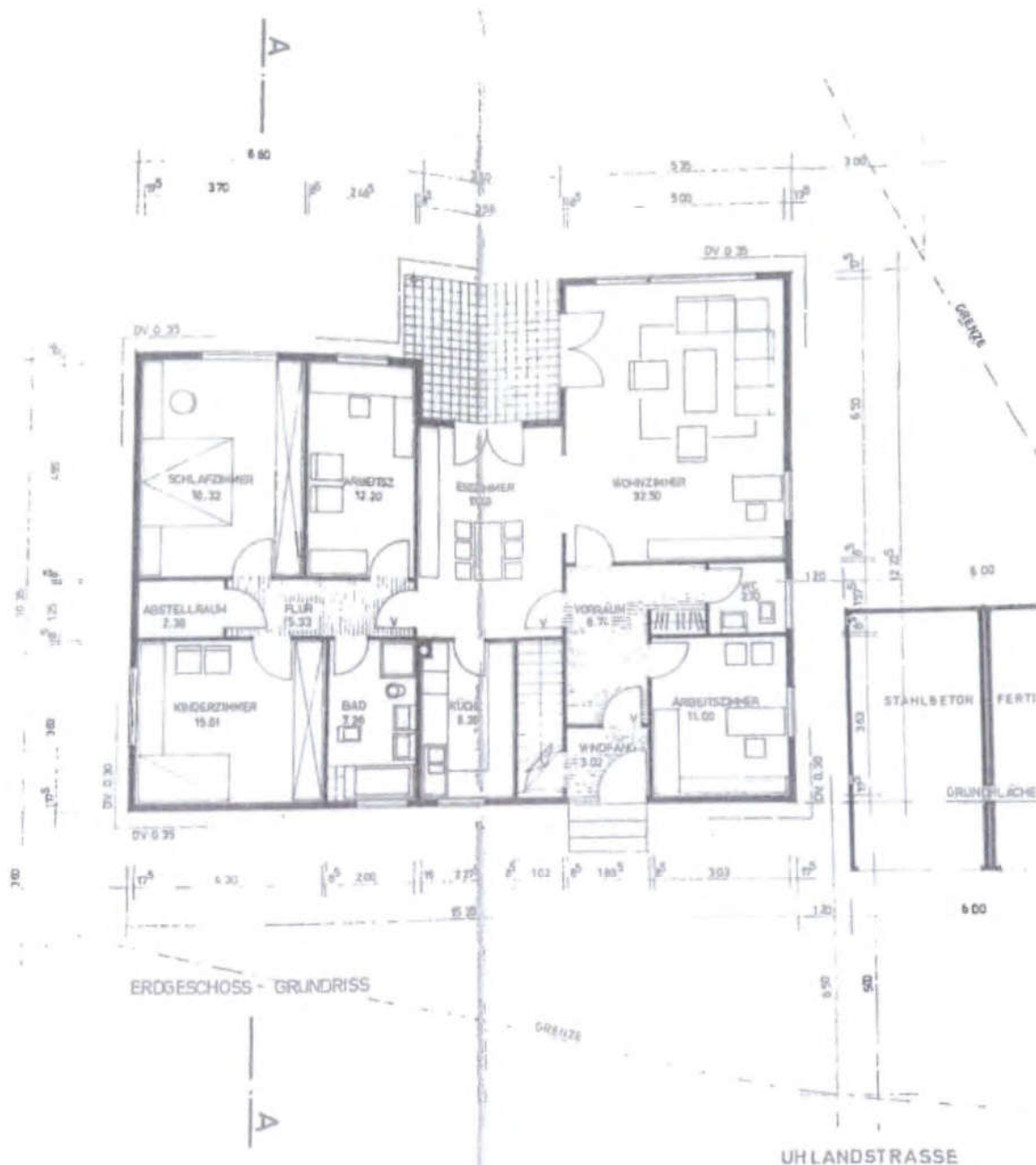
## **8. AUSSENANLAGEN**

- 8.1 Befestigte Flächen: Betonwerksteinplatten, Asphaltflächen vor den Garagen
- 8.2 Bepflanzung: keine wertrelevante
- 8.3 Einfriedigung: Einfriedungsmauer zur Straßenseite
- 8.4 Versorgungsleitungen: auf dem Grundstück außerhalb der Gebäude
- 8.5 Sonderbauten: keine wertrelevante

## **9. KFZ-STELLPLÄTZE**

- 9.1 Freie Stellplätze: für ca. 2 PKW auf den befestigten Flächen vor der Garage
- 9.2 Garagen: für 2 PKW
  - Außenwände: Mauerwerk
  - Dach: Satteldach mit Ziegeldeckung
  - Tore: Schwingtor in Stahlkonstruktion

Grundriss Erdgeschoss vom 30.05.1972  
(unmaßstäblich und eventuell abweichend ausgeführt)



Grundriss Untergeschoss vom 30.05.1972  
(unmaßstäblich und eventuell abweichend ausgeführt)

