

### 3. Gebäudebeschreibung

(soweit augenscheinlich ersichtlich, nach vorliegenden Informationen und soweit besichtigt)

#### 3.1 Wohngebäude

Art des Gebäudes:	Wohnhaus als Einfamilienhaus - zu Wohnzwecken genutzt - nicht angebaut
Baujahr:	ca. 1901 (geschätzt) - Gebäudeerweiterung ca. 1913 (nach vorliegenden Informationen)
Modernisierungen:	Keine wertrelevanten Modernisierungen
Gesamtwohnflächen:	ca. 81,00 m <sup>2</sup> , grob, überschlägig
Bruttogrundflächen:	ca. 170,00 m <sup>2</sup> , grob, überschlägig
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Die Restnutzungsdauer wird hier mit <b>15 Jahren</b> geschätzt und unter Berücksichtigung des Unterhaltungszustandes.

### 3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massiv-/ Fachwerkbau
Fundamente:	Keine Angaben
Umfassungswände:	Fachwerk ausgemauert, massiv
Innenwände:	Fachwerk ausgemauert, massiv
Geschossdecken:	Keine Angaben
Geschosstreppen:	Stahlkonstruktion mit Holztritte, Holztreppe (Dachgeschoss)
Fußböden:	Wohnraum- fußböden: Laminat, Vinyl Bad-/ WC- Fußböden: Fliesen Küchenfuß- boden: Laminat Flurfußboden: Vinyl Terrasse: Steinzeugplatten
Innenansichten:	Rauputz mit Anstrich  Bad / WC: Fliesen, Rauputz Küche: Rauputz Deckenflächen: Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	Holz-/ Kunststoff-Isolierglasfenster, Dachfenster
Rollläden:	Kunststoff
Türen:	Eingangstüren: Kunststoff mit Glaseinsatz Innentüren: Einfache Holztüren, teilweise Schiebetüren
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung
Sanitäre Installation:	Eingebaute Wanne, Waschbecken, WC's, Handwaschbecken
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten
Anmerkung:	<i>Die vorhandene KÜcheneinrichtung wird, aufgrund des Alters und des Zustandes, als wertneutral eingestuft.</i>
Heizung:	Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizanlage
Außenverkleidung:	Rauputz
Besondere Bauteile:	Terrasse, Eingangsüberdachung (ohne Wertansatz)
Besondere Einrichtungen:	Keine

### 3.3 Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Sattel-/ Giebeldach
Dacheindeckung:	Dachziegel

### 3.4 Zustand

Grundrissgestaltung:	Baujahrtypisch
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):	Am Tag der Objektbesichtigung konnten augenscheinlich folgende Merkmale festgestellt werden:

- allgemeiner, umfassender Instandhaltungs-/ Reparaturrückstand  
(z.B. Boden-/ Wand-/ Deckenbeläge, Fassade, Außenanlagen, Fenster)

*Anmerkung: In diesem Gutachten werden die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorläufig durch pauschalisierte Ansätze berücksichtigt. Die Angaben sind lediglich als Berechnungsgrundlage verwendbar. Zur genaueren Kostenermittlung wird ggf. die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen.*

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine

*Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Baujahres der baulichen Anlagen kann ein Schädlingsbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.*

**Allgemeinbeurteilung: Soweit augenscheinlich ersichtlich ist das Bewertungsobjekt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Gebrauchsspuren sind insgesamt deutlich erkennbar. Teilflächen genügen nicht mehr heutigen Wohnansprüchen. Es besteht augenscheinlich ein umfassender Instandhaltungsrückstand bzw. Reparaturrückstand. Aufgrund der Nachbarschaftsbebauung konnte am Tag der Objektbesichtigung eine deutliche Geruchsbelästigung festgestellt werden. Der Schuldner teilt mit, dass die Geruchsbelästigung durch ein in unmittelbarer Nähe befindlichen Landwirtschaftsbetrieb hervorgerufen sein soll.**

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Entwässerungsanlagen
- Kanalanschluss
- Gartenanlagen / Pflanzungen
- Einfriedung

Allgemeine Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.