

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 wert-erheblich 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 soweit 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.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	2018
Modernisierung:	keine
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Putzfassade

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Stahlbetonsohlplatte mit Streifenfundamenten
Kellerwände:	ohne

Umfassungswände:	Mauerwerk, PPW2 0.35 geklebt
Innenwände:	Mauerwerk PPW4, geklebt
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:	am nordöstlichen Giebel gelegen
Treppen:	
Treppe zum Dachgeschoss:	ohne
Treppe zum Dachraum:	Holzeinschubtreppe

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	ohne
Erdgeschoss:	Wohn- und Küchenbereich, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad/WC, HWR, Diele; ca. 110 m ² Wohnfläche
Dachgeschoss:	Bodenraum

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	Solaranlage, Sat- Anlage
Belichtung und Besonnung:	Die Belichtung und Besonnung des Objektes konnte am Tag der Innenbesichtigung, dem 19.11.2024, aufgrund der Lichtverhältnisse am späten Nachmittag NICHT mehr beurteilt werden. Es wird angenommen, dass die Belichtung und Besonnung durch Tageslicht und Sonne, den gesetzlichen Vorgaben entspricht.
Grundrissgestaltung:	entsprechend den vorliegenden Unterlagen zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel:	Durch den Sachverständigen konnten am Tag der Ortsbesichtigung keine größeren Baumängel und Schäden festgestellt werden.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine

3.3 Doppelcarport

Neben dem Einfamilienhaus wurde an der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein Doppelcarport mit Schuppen errichtet. Die aus einer Holzkonstruktion bestehende Anlage teilt sich in einen Carport und einen Geräteraum auf. Der Geräteraum wurde mit Holzelementen verkleidet, die tlw. mit Oberlichtern ausgestattet wurden. Gartenseitig ist eine Eingangstür angeordnet worden. Die Dachkonstruktion besteht aus Holz und wurde mit Trapezblechen eingedeckt.

3.4 Außenanlagen

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden durch den Sachverständigen folgende Außenanlagen festgestellt:

- Versorgungsanlagen (Strom, Gas und Wasser) vom öffentliche Netz
- Kanalanschluss, Telefonanschluss
- Einfriedungen
- Hofbefestigungen
- Terrasse
- Gartenanlage

2. Grundrissübersichten

2.1 Grundriss Erdgeschoss, Maßstab ca. 1 : 100

