

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die vorliegenden Objektunterlagen.

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.

Das Bewertungsobjekt konnte nur anhand des äußeren Anscheins bewertet werden. Die nachfolgende Objektbeschreibung basiert insofern auf Annahmen und Wahrnehmungen vor Ort. Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie seitlich eingeschossigem Anbau
Baujahr:	2004 (gemäß vorliegenden Unterlagen)
Modernisierung:	keine
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 142 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 213 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Diele mit Geschosstreppe, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Zimmer, Küche, Wohnzimmer mit Zugang zur Gartenterrasse; vom Garten aus zugänglicher Heizungsraum im seitlichen Anbau <u>Dachgeschoss:</u> Flur, Bad/WC und 3 Zimmer

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte, Streifenfundament
Umfassungswände:	Porenbeton-Mauerwerk in 17,5 cm Stärke, Verblender in 11,5 cm Stärke
Innenwände:	KSL-Mauerwerk bis 17,5 cm Stärke, teils Trockenbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton-Fertigteile im EG, Holzbalkendecke im DG
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Krüppelwalm-dach mit Aufbauten (Gaube), Tonziegeldeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwas-sernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Kunststoffbelag, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollläden
Türen:	Zimmertüren aus Holz
Sanitäre Installation:	wahrscheinlich Standardausstattung aus der Errichtungszeit

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Gaube (bereits im Bewertungsmodell enthalten)
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, normal.

4.3 Nebengebäude

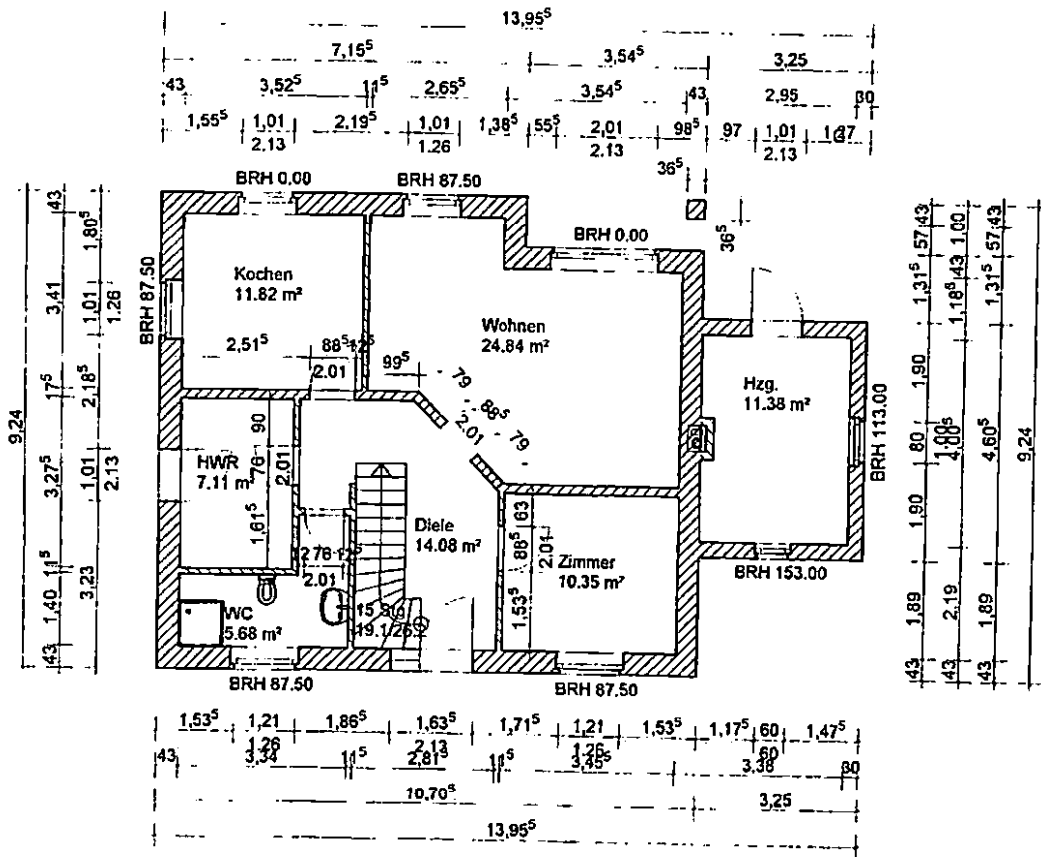
An der süd-westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Nebengebäude als Schuppen und Unterstand. Das Nebengebäude mit einer Grundfläche von ca. 22 m x 3,50 m weist eine Holzkonstruktion mit Pultdach nebst Trapezblechdeckung auf. Im rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich ein Geflügelstall.

4.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.

7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitte (unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss:

