

# Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die zum Ortstermin vorgelegten Unterlagen.

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.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

## Wohnhaus

### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie wintergartenähnlichen Anbau  Hinweis: Aufgrund des überwiegend entfernten Ausbaus im Dachgeschoss wird der Wertermittlung ein Ersatzgebäude ohne Dachgeschossausbau zugrunde gelegt.
Baujahr:	1932 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierungen:	1994 – Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern nebst Rollläden 2003 – Erneuerung von Dach und Innenausbau, Wintergartenanbau 2017 – Einbau einer neuen Heizungsanlage
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Flur, Abstellkammer, Bad/WC, Küche mit Hofzugang und 4 Zimmer  <u>Dachgeschoss:</u> Treppenaufgang, WC-Raum, Küche, Duschbad, Flur, Bodenkammer, 3 Zimmer, straßenseitiger Balkon

**Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Krüppelwalm-dach mit Betondachsteindeckung, Dämmung und Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwas-sernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörper nebst Ther-mostatregelventilen bzw. Fußbodenheizung in Küche, Bad, Kinderzim-mer und Wohnzimmer; Kamin im Wohnzimmer
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 nebst Rollläden
Türen:	einfache Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	Wanne, Dusche und Waschtisch nebst Mischarmaturen sowie wandhän-gendem WC-Becken nebst Einbauspülkasten; Im Dachgeschoss sind eine Dusche und ein bodenstehendes WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten vorhanden.
Küchenausstattungen:	Einbauküche mittlerer Qualität (vgl. Zubehörbewertung)

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

Besondere Bauteile:	Wintergartenanbau
Besondere Einrichtungen:	Kamin
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Fassadenschäden, Schäden am Dachstuhl (u.a. morscher Balken, fehlende Verankerung der Pfetten), Risse in den Bodenfliesen, undichte Fenster, Feuchtigkeitsschäden am Balkon, Schäden an der Terrassentreppe, überwiegend fehlender Innenausbau im Dachgeschoss, Entsorgungserfordernisse
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung; Grundrissnachteile (gefangene Räume)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend bis ausreichend. Es besteht partieller Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### **Nebengebäude**

Es sind mehrere Nebengebäude vorhanden. In ein mittig im Hofbereich stehendes, massives Nebengebäude wurde 2019 eine Wohnung (Flur, Bad/WC, Küche und Zimmer) eingebaut. Das Nebengebäude weist Sichtmauerwerk und Pultdach mit Trapezblechdeckung oberhalb der alten Wellasbestdeckung auf. Im süd-östlichen Gebäudeteil befindet sich eine Garage. Das Bad/WC ist nicht fertiggestellt.

Gegenüber bzw. entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze befindet sich ein Carport aus einer Stahlkonstruktion mit Trapezblechdeckung. An den Carport bindet hausseitig ein massiver Abstellraum mit Stahlblechtür und Kunststofffenster an. Im Bereich der nördlichen Grundstücksecke befindet sich ein Holz-Gartenhaus.

### **Außenanlagen**

Außenanlagen sind als Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kleinkläranlage mit Überlauf und Versickerung, Wegebefestigung, partielle Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenteich, Brunnen, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Mauer, Zaun und Hecken) vorhanden.

## Grundrisse (Skizzen, unmaßstäblich)

### Grundriss Erdgeschoss:



### Grundriss Dachgeschoss:

