

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.

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

4.2 Zweifamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht und Raumaufteilung etc.

Gebäudeart:	freistehendes, nur geringfügig unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Eingangsanbauten
Baujahr:	1894 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierungen:	1992 – Teilmodernisierung (Fenster, Elektro, Heizung, Innenausbau) 2006 – Teilmodernisierung (Heizung, Innenausbau) 2014 – Teilmodernisierung (Dach, Elektro, tlw. Fenster, Innenausbau)
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 253 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 402 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Die hofseitigen Zugänge zum Gebäude sind überwiegend barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Nutzungseinheiten und Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Einliegerwohnung mit Windfang, Wohnraum, Gästeraum, Küche mit Hofzugang, Bad/WC, Schlafzimmer nebst Ankleide; Hauptwohnung mit Windfang, Flur, Wohnzimmer, Esszimmer mit Geschosstreppe und Hofzugang sowie Küche und Gäste-WC <u>Dachgeschoss:</u> Diele mit Heizungsraum, Flur, Bad/WC, 2 Zimmer und Abstellraum

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Ziegelmauerwerk; nur ein Kellerraum mit Zugang über Bodenluke
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk bis 44 cm Stärke
Innenwände:	Mauerwerk bis 28 cm Stärke
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür überwiegend aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Krüppelwalm-dach mit Tondachziegeldeckung, Aufbauten (Gaube), 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 Thermostatventilen bzw. Fußbodenheizung im EG der Hauptwohnung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Holzdielen mit Textilbelag, Kunststoffbe-lag, Parkett oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster aus den 1990er Jahren teils mit Rollläden und Dachflächenfenster von 2014
Türen:	Zimmertüren aus Holz
Sanitäre Installation:	Bad der Einliegerwohnung von 1992 mit Dusche und Stand-WC nebst tiefhängendem Spülkasten; Hauptwohnung mit bodengleicher Dusche, Handwaschbecken und wandhängendem WC-Becken im EG sowie Eck-wanne, Dusche, Waschtisch und wandhängendem WC-Becken im DG
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität (vgl. 4.5 Zubehörbewertung)

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Gaube, Eingangstreppe und -überdachungen (bereits im Modell enthalten); Die Reste des hofseitigen Balkons werden nicht berücksichtigt. Es obliegt dem Ersterer den Balkon fertigzustellen oder zu entfernen.
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen (kein wesentlicher Zeitwert)
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; allenfalls übliche Reno
Grundrissgestaltung:	insgesamt zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

4.3 Nebengebäude

Es sind mehrere Nebengebäude vorhanden. An der süd-westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine massiv errichtete Waschküche mit Satteldach, Holztüren und Kunststofffenstern. Die Waschküche wurde 2016/17 umfassend modernisiert und verfügt über ein WC. Hieran bindet ein Carport aus einer Stahl-Holzkonstruktion mit Trapezblechdeckung an. An den Carport bindet ein Garagen-/Werkstattgebäude von 1970 an. Das massive errichtete Nebengebäude weist ein Doppelflügel-Holztor und eine Asbest-Wellplattendeckung auf.

An der nord-östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Partyhütte von 1970 mit Teilmodernisierungen aus den 1990er Jahren. Das Nebengebäude weist eine Holz- bzw. Fachwerkkonstruktion, Satteldach und Kunststofffenster auf.

An der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind weitere Nebengebäude als Holzschuppen u.a. mit Unterständen vorhanden. Diese Nebengebäude erhalten pauschale Zeitwertansätze.

4.4 Außenanlagen

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

7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Hinweis: Im Bereich der Küche der Hauptwohnung (rot) wurde ein Gäste-WC mit Dusche eingebaut.

Grundriss Dachgeschoss:

