

## 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 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.

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

### 4.2 Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitig angebautes, nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie ein- bis zweigeschossigen Anbau
Baujahr:	vor 1900 (nach sachverständiger Schätzung) 2007 – Errichtung des Verbindungsbaus (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2007 vollständig modernisiert
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 270,81 m <sup>2</sup> . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 381 m <sup>2</sup> .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist überwiegend barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Holzfachwerk mit Ausfachung
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Flur mit Geschosstreppe und Gäste-WC, Diele mit Garderobe und Hausanschlussraum, Schlafzimmer mit Elternbad, Wohnzimmer, Küche nebst Speisekammer, Esszimmer mit Freisitz

Obergeschoss: Flur, 3 Kinderzimmer, Familienbad, Ankleide, Dachterrasse und Wohnzimmer im Anbau

Dachgeschoss: Flur und 2 Zimmer

#### 4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Fachwerk
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Ziegeldeckung (Ton), Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Holzdielen mit Kunststoffbelag, Fliesen oder Parkett
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten o.ä.
Fenster:	Holz-Isolierglasfenster bzw. entsprechende Fenstertüren; Dachflächenfenster
Türen:	Zimmertüren aus Holz
Sanitäre Installation:	wahrscheinlich gehobene Ausstattung aus der Modernisierungszeit

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

Besondere Bauteile:	Dachterrasse über dem Verbindungsbau
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden bzw. erkennbar
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, gut.

#### 4.3 Nebengebäude

Im Hofraum ist ein einfacher Schuppen in Ziegelbauweise mit Pultdach nebst Pappdeckung vorhanden.

#### 4.4 Außenanlagen

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





