4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie 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.

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

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht und Raumaufteilung

Gebäudeart:	freistehendes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	2023 (Einstellung der Bauarbeiten; gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	Der Wertermittlung wird die Fertigstellung zugrunde gelegt. Im Wesentlichen fehlt der Innenausbau (vgl. 7.8 Fotoanlage).
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 126,83 m²; Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 181,8 m².
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude kann weitgehend barrierefrei gestaltet werden.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	Erdgeschoss: Flur mit Geschosstreppe, Hausanschlussraum mit Seiteneingang, Gäste-WC, Küche, Arbeitszimmer und Wohnzimmer mit Zugang zur Gartenterrasse Dachgeschoss: Flur, Kammer, Bad/WC, 3 Zimmer; Zugang zum Spitzboden über eine Bodenluke mit Klappleiter

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	Gas- oder Porenbetonmauerwerk
Innenwände:	Gas- oder Porenbetonmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton-Fertigteile, darüber Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteindeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, teilweise bereits Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, teilweise bereits Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster
Türen:	Zimmertüren als übliche Holztüren (noch nicht vorhanden)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Fertigstellungsdefizite beim Innenausbau; Mängel an den Fassaden

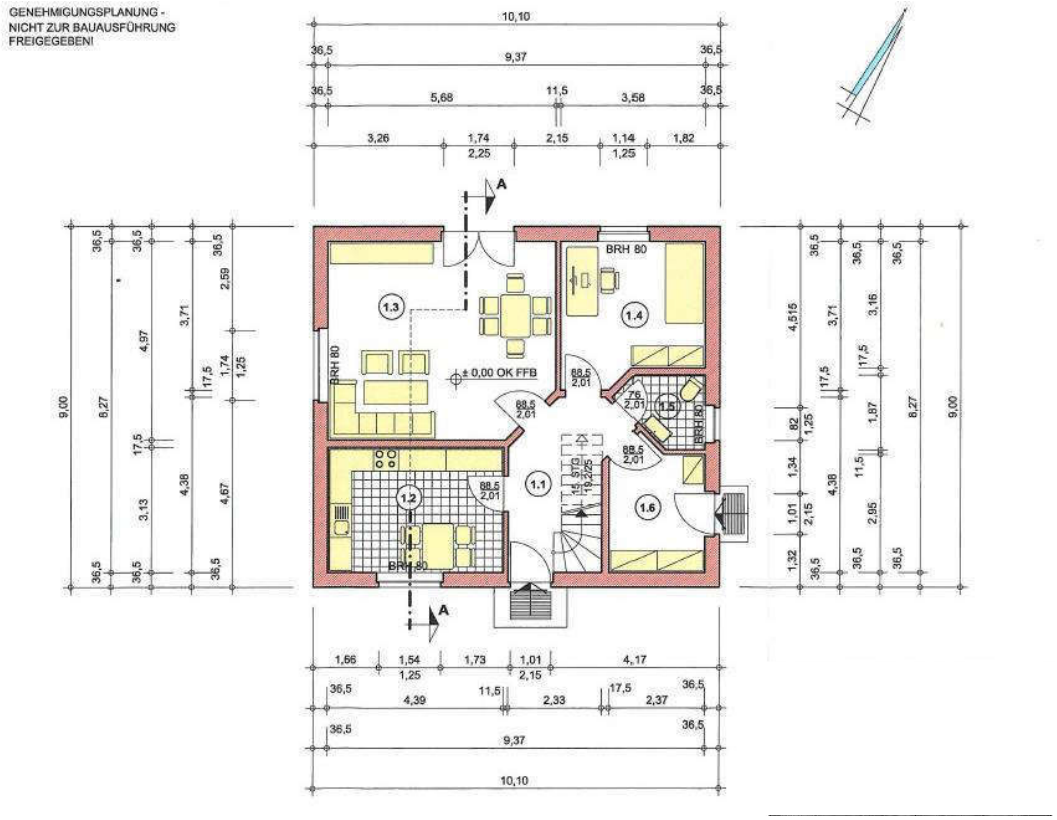
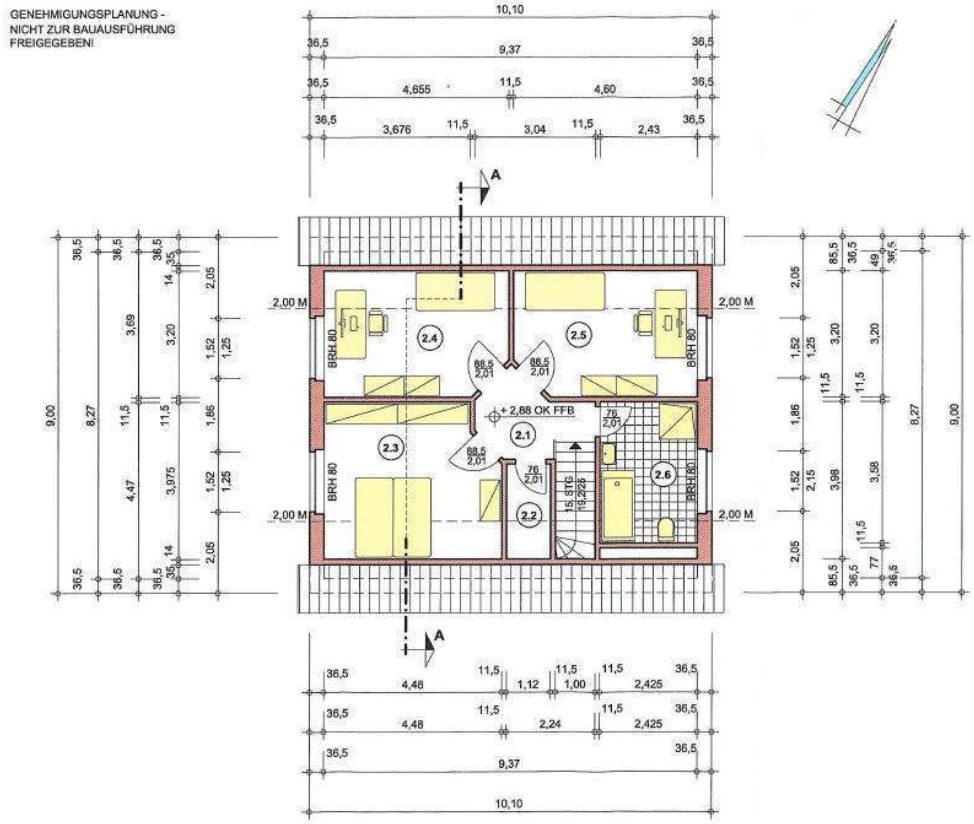
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist bezogen auf den vorgefundenen Bautenstand normal. Beim Innenausbau und den Außenanlagen bestehen jedoch erhebliche Fertigstellungsdefizite.

4.3 Außenanlagen

Außenanlagen sind teilweise als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.

7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss: