

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 Auszüge aus der Bauakte und zum Ortstermin vorgelegte 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

Gebäudeart:	freistehendes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Anbau
Baujahr:	2004 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	2016/17 – Erneuerung Sanitär
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist überwiegend barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Flur mit Geschosstreppe, Hauswirtschaftsraum, Gästebad, Gästezimmer, Küche, Wohnzimmer und wintergartenähnlicher Anbau <u>Dachgeschoss:</u> Flur, Bad/WC, 2 Kinderzimmer und Schlafzimmer

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	Porenbetonmauerwerk bis 30,0 cm Stärke
Innenwände:	Porenbetonmauerwerk bis 17,5 cm Stärke

Geschossdecken:	Stahlbeton-Fertigteile, Holzbalken
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Tonziegeldeckung, 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 mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen, Fußbodenheizung im EG und im Bad, zusätzlicher Kaminanschluss im Anbau
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit 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:	gehobene Ausstattung nach Modernisierung 2016/17
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität (vgl. Zubehörbewertung 4.5)

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden und Glasbruchschäden im Anbau
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht jedoch Instandsetzungsbedarf im Anbau.

4.3 Nebengebäude

Es sind mehrere Nebengebäude vorhanden. Straßenseitig ist ein Doppelcarport aus Holzkonstruktion mit Satteldach nebst Ziegeldeckung vorhanden. Rückwärtig bindet ein Holzschuppen mit Klinkersockel und Pultdach nebst Trapezblechdeckung an. Gartenseitig ist ein hochwertiges Holzgartenhaus mit ausgebautem Aufenthaltsraum und Nebenraum zur Unterbringung der Pooltechnik vorhanden.

4.4 Außenanlagen

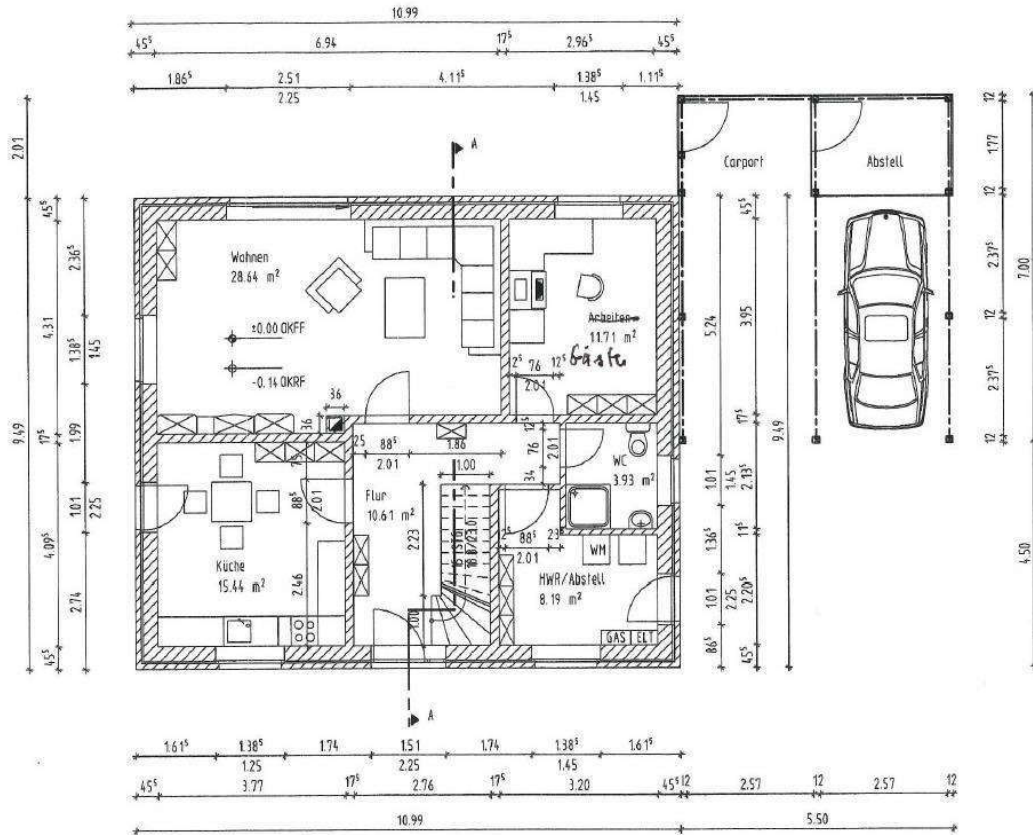
Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Swimmingpool (9,20 m x 3,70 m) von 2019, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.

4.5 Zubehörbewertung

Einbauküchen stellen typisches Wohnungszubehör dar. Es erfolgt eine vereinfachte, freihändige Bewertung. Als Gesamtnutzungsdauer kann man eine Spanne von 10 bis 20 Jahren annehmen, wobei der untere Ansatz für einen einfachen und der obere Ansatz für einen gehobenen Standard gelten. Im konkreten Fall handelt es sich um eine U-förmige Einbauküche aus dem Jahr 2004. Die Gesamtnutzungsdauer der Einbauküche ist dem Grunde nach abgelaufen. Aufgrund des insgesamt guten Unterhaltungszustandes wird der Einbauküche ein **Zeitwert** in Höhe von rd. **1.000 €** beigemessen.

7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitte (unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss:

