

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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, überwiegend unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1966 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	1991 teilweise modernisiert (Dachdeckung und Heizungsanlage)
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 118,36 m ² ; Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 257,50 m ² .
Energieeffizienz:	Der vorgelegte Energieausweis vom 25.03.2025 wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs mit Energieeffizienzklasse E ermittelt. Primärenergieverbrauch: 153,8 kWh / (m ² * a); Endenergieverbrauch: 139,8 kWh / (m ² * a);
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk
Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss</u> : Kellerdielen, Heizungsraum, Waschküche mit Sauna etc. <u>Erdgeschoss</u> : Windfang, Dielen mit Geschosstreppe, Bad/WC, Küche nebst Speisekammer, 2 Zimmer, Veranda mit zusätzlichem Hauseingang <u>Dachgeschoss</u> : Flur, WC-Raum, 2 Zimmer, Loggia

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. Trockenbau
Geschossdecken:	Gewölbedecke aus Ziegelstein, Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Eiche, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteindeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung/Warmwasser:	Öl-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Gussheizkörpern
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	Holzdielen mit Textilbelag oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, Holzplatten o.ä.
Fenster:	Kastenfenster aus Holz mit Einfachverglasung
Türen:	einfache Holztüren
Sanitäre Installation:	Einfache Ausstattung aus der Errichtungszeit u.a. mit Wanne und Waschbecken sowie bodenstehendem WC etc.
Küchenausstattung:	Wegen Überalterung nicht in der Wertermittlung enthalten.

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangstreppen (im Bewertungsmodell bereits enthalten)
Besondere Einrichtungen:	Sauna im Keller
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	insgesamt zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminde- rungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Der Unterhaltungszustand ist bis auf die durchgehende Überalterung der Gebäude- und Raumausstattung eben- falls als normal einzuschätzen.

4.3 Nebengebäude

Es sind Nebengebäude als Garagengebäude, Holz-Carport und Holzschorren vorhanden. Das Garagen- gebäude wurde etwa 1970 errichtet und weist eine Grundfläche von 9,00 m x 6,50 m, Ziegelbauweise, Satteldach nebst Ziegeldeckung, Holzkastenfenster, Holztor und -tür sowie Estrichboden und Elektro- ansluss auf.

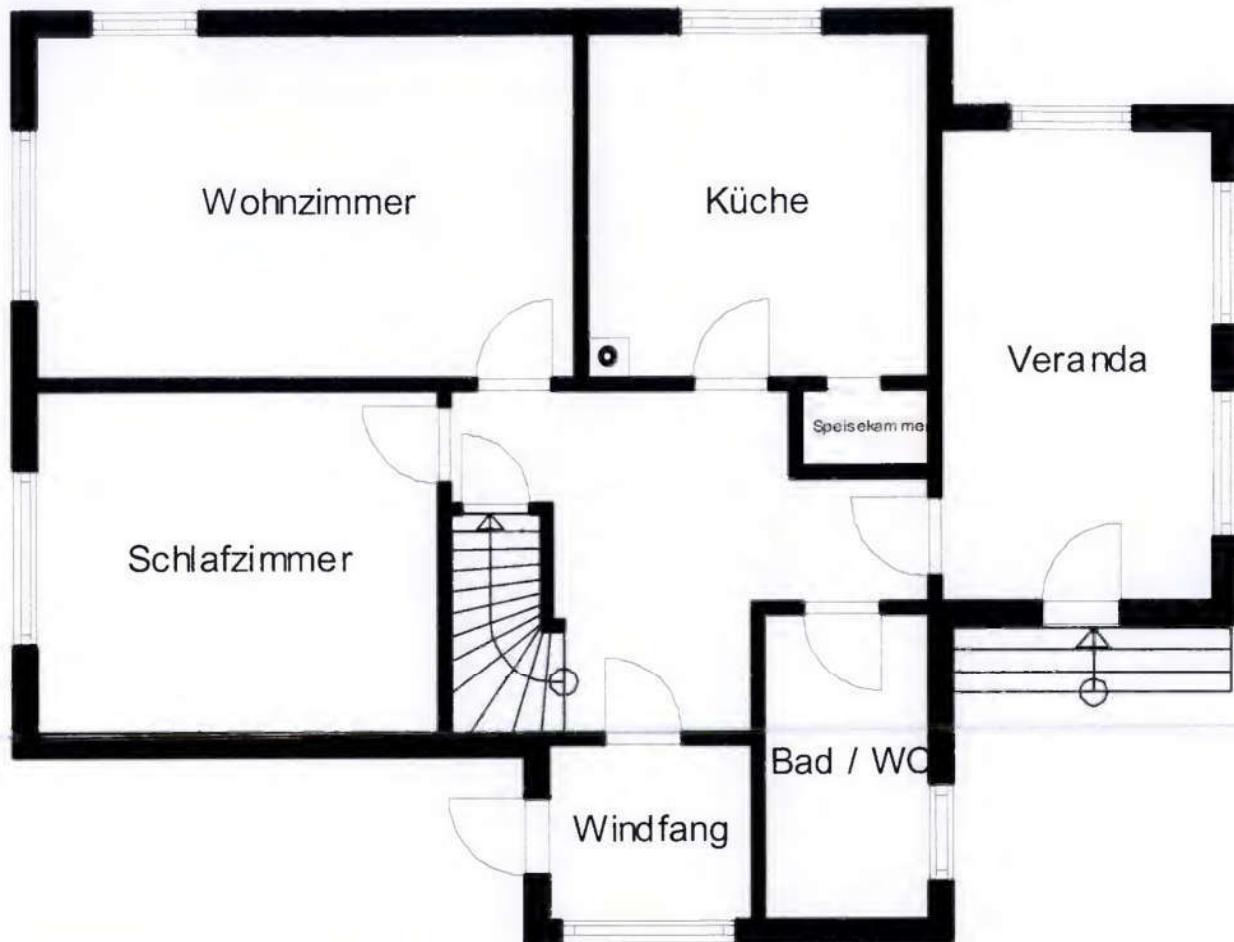
Der Carport weist eine Holzkonstruktion, Pultdach mit Pappdeckung und Betonpflasterboden auf. Der Unterhaltungszustand ist als normal einzuschätzen. Der Schuppen weist eine Holzkonstruktion, Holztür, Fenster und Pultdach nebst Pappdeckung auf. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist insgesamt schlecht.

4.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffent- liche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzun- gen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.

7.4 Grundrisse (Skizzen, unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoß:

