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, Außenansicht und Raumaufteilung

Gebäudeart:	freistehendes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1995 (nach Angabe zum Ortstermin)
Modernisierung:	2018 (Bad im EG)
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 148,08 m². Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 213 m².
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk
Raumaufteilung:	Erdgeschoss: Diele mit Geschosstreppe, Flur, Hauswirtschaftsraum, Bad/WC, Küche, straßenseitiges Kinderzimmer und gartenseitiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse Dachgeschoss: Flur, Bad/WC und 4 Zimmer; Zugang zum Dachspitz über Bodenluke mit Anstellleiter o.ä.

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	Porenbetonmauerwerk mit Vormauerziegel
Innenwände:	KSL- oder Porenbetonmauerwerk bis 17,5 cm Stärke
Geschossdecken:	Beton-Fertigteildecke, darüber Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Krüppelwalmdach mit Betondachsteindeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Bio-Kleinkläranlage
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen; zusätzlicher Kaminanschluss; Gas-Außentank
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster nebst Rollläden mit Gurt; Wohnzimmer mit großem Kipp-/Schiebeelement
Türen:	einfache Türen, aus Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	modernisiertes Badezimmer im EG mit bodengleicher Dusche, Handwaschbecken und wandhängendem WC-Becken nebst Einbauspülkasten; Badezimmer im DG aus ursprünglichem Bestand mit Eckwanne, Doppel-Waschtisch und wandhängendem WC-Becken nebst Einbauspülkasten
Küchenausstattung:	wegen Überalterung (von 1996) nicht in der Wertermittlung enthalten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	überdachte Terrasse
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

4.3 Nebengebäude

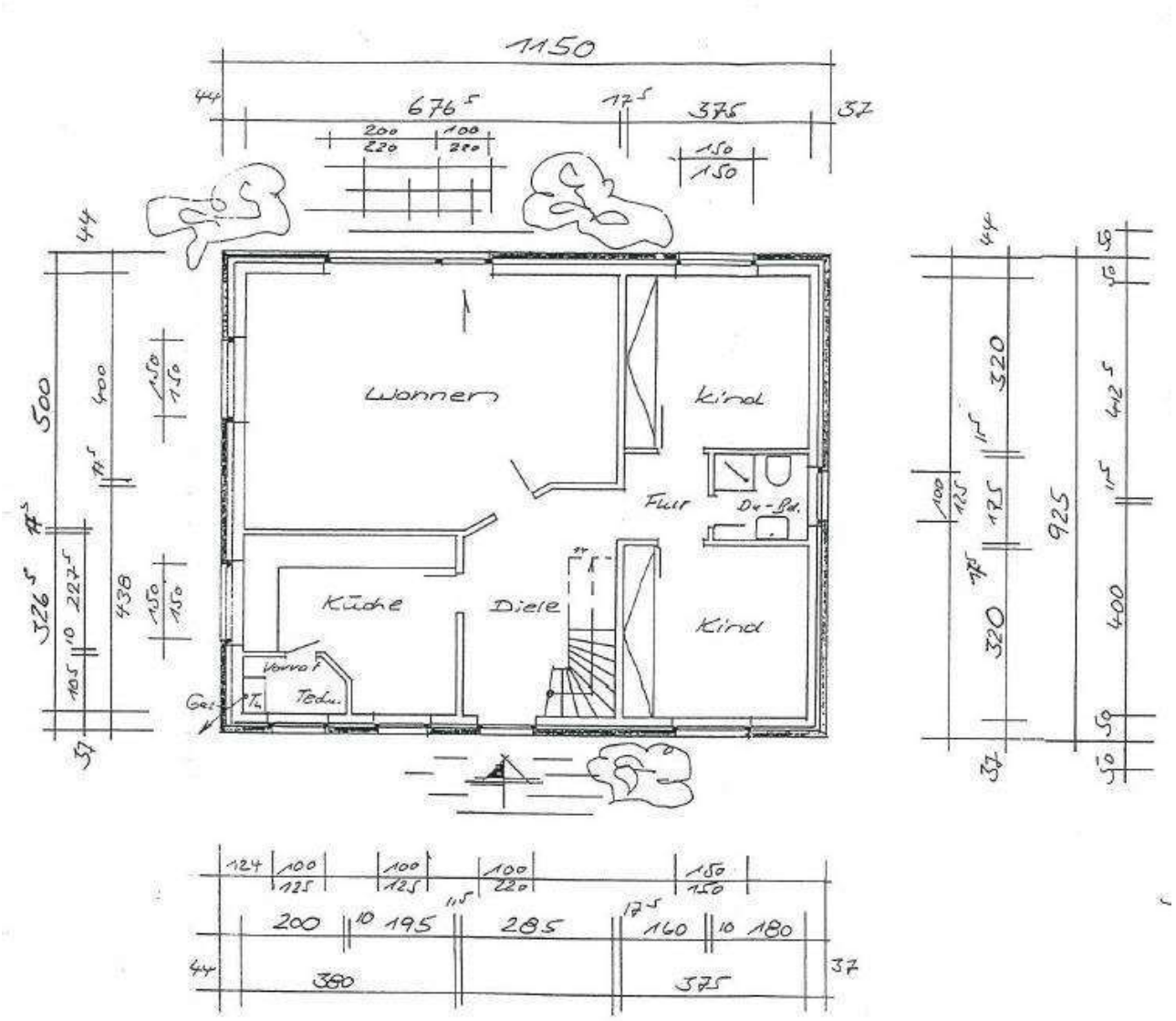
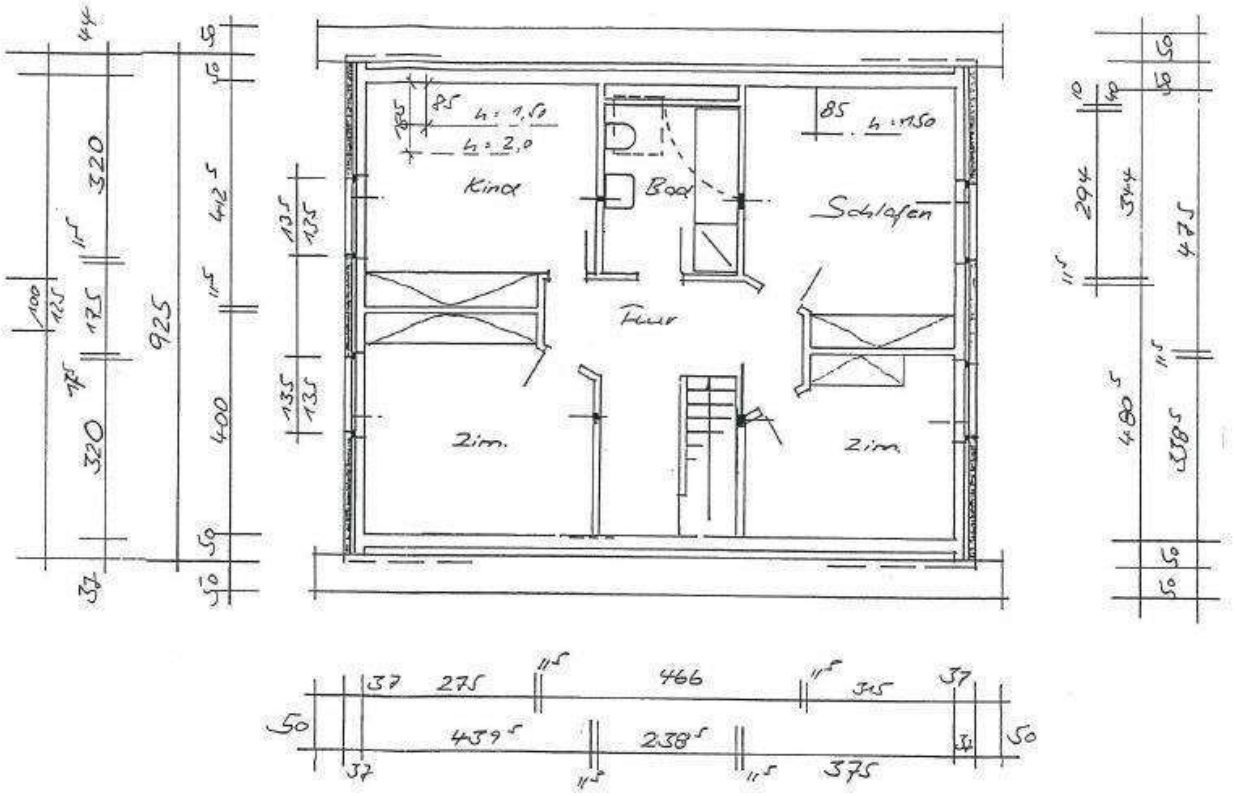
Nebengebäude sind auf dem Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 98/5) im Bereich der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen als zwei Carports jeweils nebst Abstellraum aus Holzkonstruktion mit Flachdach und entsprechenden Schuppen vorhanden. Auf dem Grundstück lfd. Nr. 1 (Flurstück 98/3) befindet ich im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze ein Nebengebäude als Holz-Gartenhaus.

4.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kleinkläranlage, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Brunnen, gemauerter Grill, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.

7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss: