

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 Objektunterlagen.

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, teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1903 – Errichtung als ursprüngliches Waldschlösschen 2003 – Errichtung des gartenseitigen Anbaus
Modernisierungen:	1995 – 2003 umfassende Modernisierung (nach Angabe zum Ortstermin) 2019 – 2021 umfassende Modernisierung außer Dach und Fenster
Flächen:	Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt rd. 130 m ² . Im Dachgeschoss sind noch rd. 52 m ² Wohnfläche aus der ersten Modernisierungsphase verblieben. Der Rest befindet sich im Rohbau. Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 341 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk
Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> Kellerraum mit Heizungsanlage <u>Erdgeschoss:</u> Diele mit Geschosstreppe, zentrale Küche mit Kellerabgang, Speisekammer, Bad/WC und 3 Zimmer; Gartenterrasse <u>Dachgeschoss:</u> Bürobereich, 1 Zimmer, 2 Kammern, Rohbaubereich

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Trägerkappendecke über dem Keller, darüber Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Kellertreppe aus Ziegelstein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als mehrteiliges Satteldach mit Tonziegeldeckung (Biberschwanz), Dämmung und vorhängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Bio-Kleinkläranlage
Elektroinstallation:	gute Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Luftwasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss bzw. Flachheizkörpern mit Thermostatventilen im Dachgeschoss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Holzdielen mit Vinylbelag oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten bzw. Holzvertäfelungen im Dachgeschoss
Fenster:	Holz-Isolierglasfenster
Türen:	Zimmertüren aus Holz
Sanitäre Installation:	Eckwanne, bodengleiche Dusche und Waschtisch jeweils nebst Einhebel-Mischarmatur sowie wandhängendem WC-Becken nebst Einbauspülkasten
Küchenausstattung:	wegen Überalterung (von 2003) nicht in der Wertermittlung enthalten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	Kamin
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	leichte Feuchtigkeitsschäden im Keller; Fertigstellungsdefizite in der Diele und dem Wohnzimmer
Grundrissgestaltung:	insgesamt zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht geringfügiger Unterhaltungsstau bzw. partielle Fertigstellungsdefizite.

4.3 Nebengebäude

Es ist ein Nebengebäude als Doppel-Carport nebst Abstellraum aus Holzkonstruktion mit Trapezblechdeckung vorhanden. Die Holzkonstruktion ist teilweise morsch. Das Nebengebäude erhält insoweit einen entsprechend geringeren Zeitwertansatz. Ein neben dem Carport stehender Blechschuppen weist keinen wesentlichen Zeitwert mehr auf.

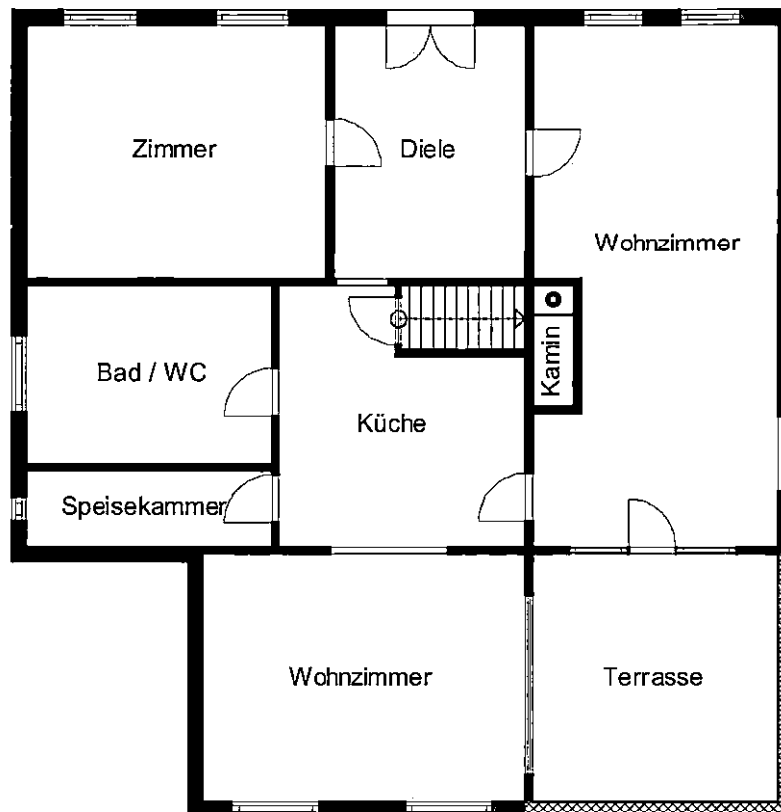
4.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kleinkläranlage mit Überlauf und Versickerung, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenteich, Swimmingpool¹, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.

¹ massiv errichteter Folienpool mit etwa 7,50 m x 4,50 m Grundfläche

7.4 Grundrisse (Skizzen, unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss:

