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.

Das Bewertungsobjekt konnte nur anhand des äußeren Anscheins bewertet werden. Die nachfolgende Objektbeschreibung basiert insofern auf Annahmen und Wahrnehmungen von außen. 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
Baujahr:	1998 (nach sachverständiger Schätzung)
Flächen:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 162 m². Die Wohnfläche beträgt nach überschlägiger Ermittlung rd. 114 m².
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist überwiegend barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	nicht bekannt

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	Mauerwerk

Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton-Fertigteile, Holzbalken
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 kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Kunststoffbelag, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollläden
Türen:	einfache Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	Standardausstattung aus der Errichtungszeit

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Markise (kein signifikanter Zeitwert)
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden bzw. erkennbar
Besonnung und Belichtung:	gut
Grundrissgestaltung:	wahrscheinlich zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich normal.

4.3 Nebengebäude

Es ist ein Nebengebäude als Carport nebst rückwärtigem Abstellraum aus Holzkonstruktion mit Satteldach nebst Betondachsteindeckung vorhanden.

4.4 Außenanlagen

Außenanlagen als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.