

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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.

Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1846 – Errichtung des Ursprungsgebäudes 1988 – Anbau des südlichen Gebäudeteils 1864 – mittleres, in der Wertermittlung verwendetes Baujahr
Modernisierungen:	1990er Jahre – Modernisierung (Dach, Fenster, Heizung, Elektro etc.) 2000er Jahre – Einbau straßenseitiger Schallschutzfenster, Erker
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	Klinkerriemchen im EG, darüber verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> Flur, Heizungsraum und zwei Kellerräume <u>Erdgeschoss:</u> Windfang, Diele mit Kellerabgang, Flur mit Geschosstreppe, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer nebst Erkeranbau, Zimmer <u>Dachgeschoss:</u> Flure, Bad/WC, 2 Zimmer nebst Abseiten

Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk bis 38 cm Stärke
Umfassungswände:	Mauerwerk bis 38 cm Stärke
Innenwände:	Mauerwerk bis 25 cm Stärke
Geschossdecken:	Massivdecke über dem Keller, darüber Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe als gewendelte Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteindeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Bio-Kleinkläranlage (nach Angabe zum Ortstermin)
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung und Holzheizung als Pumpenheizung mit Guss- oder Flachheizkörpern nebst Thermostatventilen; Gastank im Garten; Kachelofen im Wohnzimmer
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Kunststoffbelag oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster; straßenseitig neuere Schallschutzfenster; teils Holzverbundfenster
Türen:	Zimmertüren als einfache Türen, aus Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	Bäder mit Wanne oder Dusche, WC-Becken nebst Einbauspülkasten und Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur
Küchenausstattungen:	wegen Überalterung nicht in der Wertermittlung enthalten

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	wintergartenähnlicher Erker
Besondere Einrichtungen:	Kachelofen
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	partielle Feuchtigkeitsschäden in Dach- und Kellergeschoss; nicht immer handwerksgerechte Ausführungsqualität beim Innenausbau
Grundrissgestaltung:	insgesamt zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Raumhöhen im Dachgeschoss; Die Berücksichtigung erfolgt mittels Wohnwertfaktoren in den Wohnflächenzusammenstellung.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein partieller Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Nebengebäude mit Ferienwohnung

Gebäudeart, Baujahr und Baubeschreibung

Gebäudeart:	grenzständiges, nicht unterkellertes, eingeschossiges Nebengebäude
Baujahr:	1960 (nach sachverständiger Schätzung)
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	hofseitiger Teil mit einer Grundfläche von etwa 8 m x 6 m als Ferienwohnung mit Flur, Duschbad/WC, Wohnzimmer mit Küchennische, Schlafzimmer und Kinderzimmer
Baubeschreibung:	Massivbau mit Mauerwerk; flachem Satteldach Pultdach mit bituminöser Pappdeckung oder Trapezblechdeckung nebst vorgehängter Regenentwässerung; Kunststoff-Isolierglasfenster und Holzverbundfenster; Kaminofen im Wohnzimmer; Innenausbau in modernisierter Standardausstattung; insgesamt zufriedenstellender bis guter Bau- und Unterhaltungszustand

Nebengebäude

Es sind weitere Nebengebäude vorhanden. Straßenseitig bindet an die Ferienwohnung eine Werkstatt in ähnlicher Bauweise jedoch mit Spitzdach nebst alter Ziegeldeckung an. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich mehrere Nebengebäude in Holzbauweise u.a. als überdachter Freisitz, Garage bzw. Bootsunterstand, Gartenhaus, Schuppen und Scheunen- bzw. Garagen- oder Lagergebäude. Die Bau- und Unterhaltungszustände sind überwiegend schlecht, so dass entsprechende Zeitwertansätze gewählt werden.

Außenanlagen

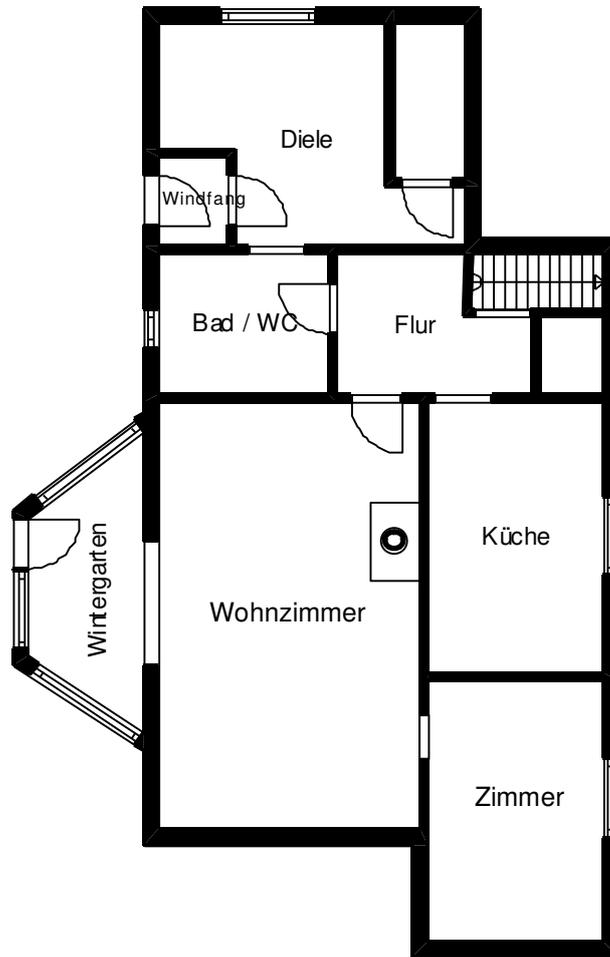
Außenanlagen sind als Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kleinkläranlage, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrassen, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Mauer, Zaun und Hecken) vorhanden.

Zubehörbewertung

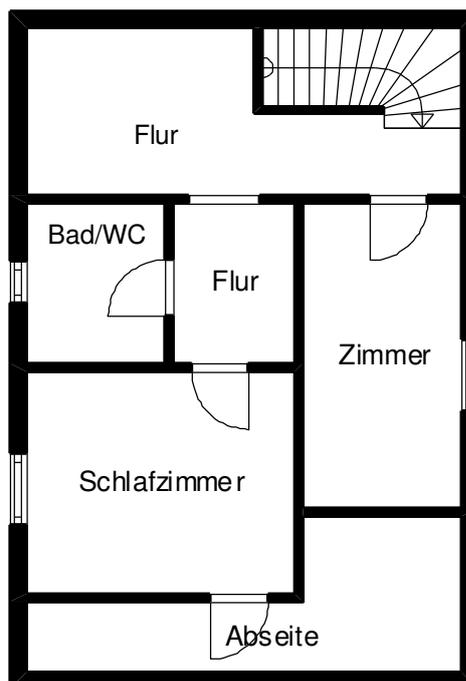
Auf den Dachflächen des Bewertungsobjektes befindet sich eine Photovoltaikanlage. Nach Angabe zum Ortstermin handelt es sich um eine Anlage mit einer Leistung von 12 kWp, die 2011 in Betrieb genommen wurde. Die Einspeisevergütung soll 30 Cent/kWh betragen. Diesbezügliche Unterlagen oder Abrechnungen konnten jedoch nicht vorgelegt werden. Die übliche Nutzungsdauer einer solchen Anlage ist etwa zur Hälfte abgelaufen. Aufgrund der fehlenden Unterlagen kann der Zeitwert nur grob überschlägig bzw. in Relation zu Anlagen mit besserer Datengrundlage geschätzt werden. Der **Zeitwert der PV-Anlage** wird pauschal auf rd. **10.000 €** geschätzt.

Grundrisse (Skizzen, unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss:



Grundriss Ferienwohnung:

