

3. Gebäudebeschreibung für das Einfamilienhaus und die Nebenanlagen

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert		
Baujahr:	1920 (laut Auskunft der Eigentümer),		
Umbau und Sanierung:	im Zeitraum von 2008 bis 2010, Fertigstellung im Jahr 2010		
Abmessungen des Einfamilienhauses:	Länge: ca. 16,00 m	Breite: ca. 9,10 m	
	Traufe: ca. 4,60 m	First: ca. 5,80 m	
Bruttogrundfläche:	(ca. 16,00 m x ca. 9,10 m) x 2 =		291,20 m ²
			<u>rd.: 291,00 m²</u>

Wohnfläche des Einfamilienhauses:

(Laut zur Verfügung gestellter Wohnflächenberechnung vom 20.10.2025 gemäß WoFLV)

Erdgeschoss:	Wohnzimmer:	ca. 26,7 m ²
	Küche:	ca. 19,6 m ²
	Kinderzimmer:	ca. 20,7 m ²
	Flur:	ca. 19,9 m ²
	Bad:	ca. 10,9 m ²
	Hauswirtschaftsraum:	ca. 5,3 m ²
		<u>ca. 103,1 m²</u>
	<u>rd.: 103,0 m²</u>	
Dachgeschoss:	Flur/Wohnen:	ca. 44,3 m ²
	Schlafzimmer:	ca. 8,1 m ²
	Schlafzimmer:	ca. 9,8 m ²
	Schlafzimmer:	ca. 12,1 m ²
	Duschbad:	ca. 4,0 m ²
		<u>ca. 78,3 m²</u>
	<u>rd.: 78,0 m²</u>	

Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Von dem Einfamilienhaus liegen keine Bauunterlagen vor. Von der Miteigentümerin des Grundstückes wurden die Wohn- und Nutzflächenberechnung mit zugehörigen Grundrisszeichnungen vom 20.10.2025 sowie der Energieausweis vom 14.09.2025 übergeben. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. durch telefonische Auskünfte der Beteiligten. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Zerstörende und chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Während des Ortstermins konnten sämtliche Räume des Einfamilienhauses besichtigt werden. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Stand-sicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Inwieweit Holzschutzmittel in den zurückliegenden Jahren im Dachgeschoss zum Einsatz gekommen sind, ist nicht bekannt und muss gegebenenfalls gesondert untersucht werden. Für das Einfamilienhaus liegt ein Energieausweis (Energieverbrauchsausweis) vor, welcher bis zum 13.09.2035 gültig ist. Der Endenergieverbrauch wurde für das Einfamilienhaus mit 112,2 kWh/(m²•a) ausgewiesen (s. Anlagen 11/1-11/5).

Allgemeinzustand des Einfamilienhauses

Das Einfamilienhaus wurde im Zeitraum von 2008 bis 2010 umgebaut und kernsaniert. Der ehemalige Trockenboden wurde ohne eine Veränderung des Dachstuhl (Dachaufstockung) ausgebaut. Ursprünglich war das ehemalige Einfamilienhaus teilunterkellert. Im Zuge der Umbau- und Sanierungsmaßnahme wurde der Keller zugeschüttet. Das Umfassungsmauerwerk wurde während der Umbaumaßnahme aufgesägt und horizontal abgedichtet. Im Jahr 2020 wurde ein neuer Scheitholzvergaserkessel eingebaut. Das Duschbad im Dachgeschoss wurde im Jahr 2025 teilweise modernisiert. Das Einfamilienhaus befindet sich in der Gesamtheit in einem guten und gepflegten baulichen Zustand. Bauschäden und Baumängel waren augenscheinlich nicht erkennbar.

Beschreibung der Carportanlage auf dem Grundstück

Hinter dem Einfamilienhaus befindet sich auf der Hoffläche eine Carportanlage in einfacher Bauweise mit den Abmessungen von ca. 11,9 m x ca. 5,4 m. Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 64 m². Die Carportanlage wurde im Jahr 2010 errichtet. Die Längsseiten der Carportanlage sind offen. Der Carport besteht aus mit dem Untergrund verbundenen Holzpfosten und Holzbalken. Der Carport ist mit Trapezblechplatten eingedeckt. Der Untergrund des vorderen Teils der Carportfläche (ca. 27 m²) ist mit Betonpflaster befestigt und als PKW-Stellplatz nutzbar. Der Untergrund des hinteren Teils der Carportfläche ist nicht befestigt. Der hintere Bereich des Carports wird als Unterstand/Abstellfläche genutzt. In der Bewertung wird nur der als PKW-Stellplatzfläche nutzbare Teil des Carportes berücksichtigt.

Weitere bauliche Nebenanlagen

Auf der Hoffläche befindet sich ein kleiner Massivschuppen in Mischbauweise mit Pultdach. Der Massivschuppen besitzt die Abmessungen von ca. 6,10 m x ca. 3,30 m. Die Nutzfläche beträgt ca. 15 m². Die Umfassungswände bestehen aus Gasbetonsteinen, Ziegelsteinen und Hohlblocksteinen mit einer Wanddicke von ca. 24,0 cm. Die Umfassungswände sind nicht verputzt. Die Dachkonstruktion besteht aus Holzbalken mit einer Dachverschalung und einer Eindeckung mit Trapezblech. In dem Schuppen ist ein Betonfußboden eingezogen. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück ein Holzschuppen mit den Abmessungen von ca. 5,10 m x ca. 4,20 m und ein Unterstand aus einer Holzkonstruktion mit den Abmessungen von ca. 4,20 m x ca. 3,50 m. Der Holzschuppen und der Unterstand sind in einfachster Bauweise errichtet. Auf eine weitere Baubeschreibung der baulichen Nebenanlagen wird verzichtet. Der bauliche Zustand der Nebenanlagen ist in der Bilddokumentation ersichtlich. Die baulichen Nebenanlagen (Massivschuppen, Holzschuppen und Unterstand) werden aufgrund der sehr einfachen Bauausführung und der baulichen Zustände sowie der unterlassenen Instandhaltung wertmäßig nicht berücksichtigt und als wertneutral angesehen.

Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektro und Glasfaser) sind vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz angeschlossen. Auf dem Grundstück wurde im Zuge der Umbau- und Sanierungsmaßnahme eine vollbiologische Kleinkläranlage errichtet, welche nach Auskunft vor Ort regelmäßig gewartet wird. Der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Flurstück 41 ist nicht bekannt. Die Zufahrt bzw. die PKW-Stellplatzfläche (ca. 84 m²) sind mit Betonpflaster befestigt. An der Rückfront des Einfamilienhauses wurde eine ca. 45,0 m² große Terrasse angelegt. Das Grundstück ist überwiegend mit Hecken und Zäunen eingefriedet. In die Einfahrt ist ein elektrisches Einfahrtstor eingebaut. Die Außenanlagen befinden sich in einem üblichen Zustand und sind überwiegend als Rasenflächen gestaltet. Ansonsten sind keine weiteren nennenswerten Außenanlagen vorhanden.



