

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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 Angaben in der Bauakte.** 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 nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1995 gemäß vorliegenden Unterlagen
Modernisierung:	nicht erkennbar
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 156,24 m <sup>2</sup> . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 484 m <sup>2</sup> .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Gemäß vorliegenden Bauunterlagen wurde das Einfamilienhaus explizit rollstuhlgerecht errichtet. Ob tatsächlich eine vollständige Barrierefreiheit besteht, konnte aufgrund der Außenbesichtigung nicht geprüft werden.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk
Raumaufteilung:	Diele, Flur, Vorratsraum, Garderobe mit Zugang zur Garage, 3 kleine Technik- und Hausanschlussräume o.ä., Küche, zwei Bäder, 3 Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer; Zugang zum Dachgeschoss wahrscheinlich über Bodenluke mit Einschubtreppe

#### 4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk 17,5 cm, Dämmung und Verblendmauerwerk
Innenwände:	KSL- und Porenbetonmauerwerk bis 24 cm Stärke
Geschossdecken:	Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Walmdach mit Betondachsteindeckung, Dämmung der obersten Geschossdecke und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Fußbodenheizung
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 Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff- oder Holz-Isolierglasfenster mit Kunststoff-Rollläden
Türen:	Zimmertüren als einfache Holztüren
Sanitäre Installation:	durchschnittliche Ausstattung wahrscheinlich aus der Errichtungszeit

#### 4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine erkennbar

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, normal.

### 4.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude sind auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorhanden. Ein seitlich an das Einfamilienhaus angebauter Carport aus einfachster Holzkonstruktion weist keinen wesentlichen Zeitwert auf.

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

### 7.4 Grundriss und Gebäudeschnitte (unmaßstäblich)

