

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 seitens der Antragstellerin 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.

Das Bewertungsobjekt konnte nur anhand des äußeren Anscheins bewertet werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung basiert insofern auf Wahrnehmungen von außen, Angaben und Annahmen. Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	2018 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 140,44 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 211 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Diele, Gästezimmer, Wohnzimmer, Flur mit Geschosstreppe, Küche, Du/WC und Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur angebauten Garage <u>Dachgeschoss:</u> Flur, Bad/WC und 3 Zimmer; Zugang zum gedämmten Dachspitz wahrscheinlich über Bodenluke nebst Klappleiter

Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	Porenbetonmauerwerk bis 36,5 cm Stärke
Innenwände:	Porenbetonmauerwerk bis 24,0 cm Stärke
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Fliesenbelag o.ä.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Dachsteindeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Wärmepumpe und Fußbodenheizung (Luft-Wasser-WP von NIBE)
Lüftung:	Be- und Entlüftungsanlage
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster mit elektr. Rollläden aus Aluminium
Türen:	Zimmertüren aus Holz
Sanitäre Installation:	EG mit bodentiefer Dusche, Handwaschbecken und wandhängendem WC-Becken nebst Einbauspülkasten; DG mit freistehender Wanne, bodentiefer Dusche, Waschtisch und wandhängendem WC-Becken nebst Einbauspülkasten etc.; Mischarmaturen von Grohe
Küchenausstattung:	Die Einbauküche kann lediglich anhand der zur Verfügung gestellten Fotos bewertet werden. Es handelt sich um eine etwa 4 m lange Küchenzeile mit Backofen, Dampfgarer und Induktionskochfeld nebst Dunstabzug sowie Kücheninsel mit Spüle und Geschirrspüler. Der Anschaffungspreis lag nach Angabe der Antragstellerin bei etwa 20.000 bis 25.000 €. Der Zeitwert wird grob überschlägig auf rd. 10.000 € geschätzt.

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	Kamin
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, gut.

Garagenanbau**Gebäudeart, Baujahr und Gebäudekonstruktion**

Gebäudeart:	nicht unterkellerte, eingeschossige Garage mit Flachdach
Baujahr:	2018 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Flächen:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 28 m².
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	Porenbetonmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Tor, Türen, Fenster:	elektr. betriebenes Sektionaltor; Kunststofftür und -fenster; Stahlblechtür zum Wohnhaus
Dach:	Holzkonstruktion als Flachdach mit bituminöser Pappdeckung
Sonstiges:	Starkstromanschluss

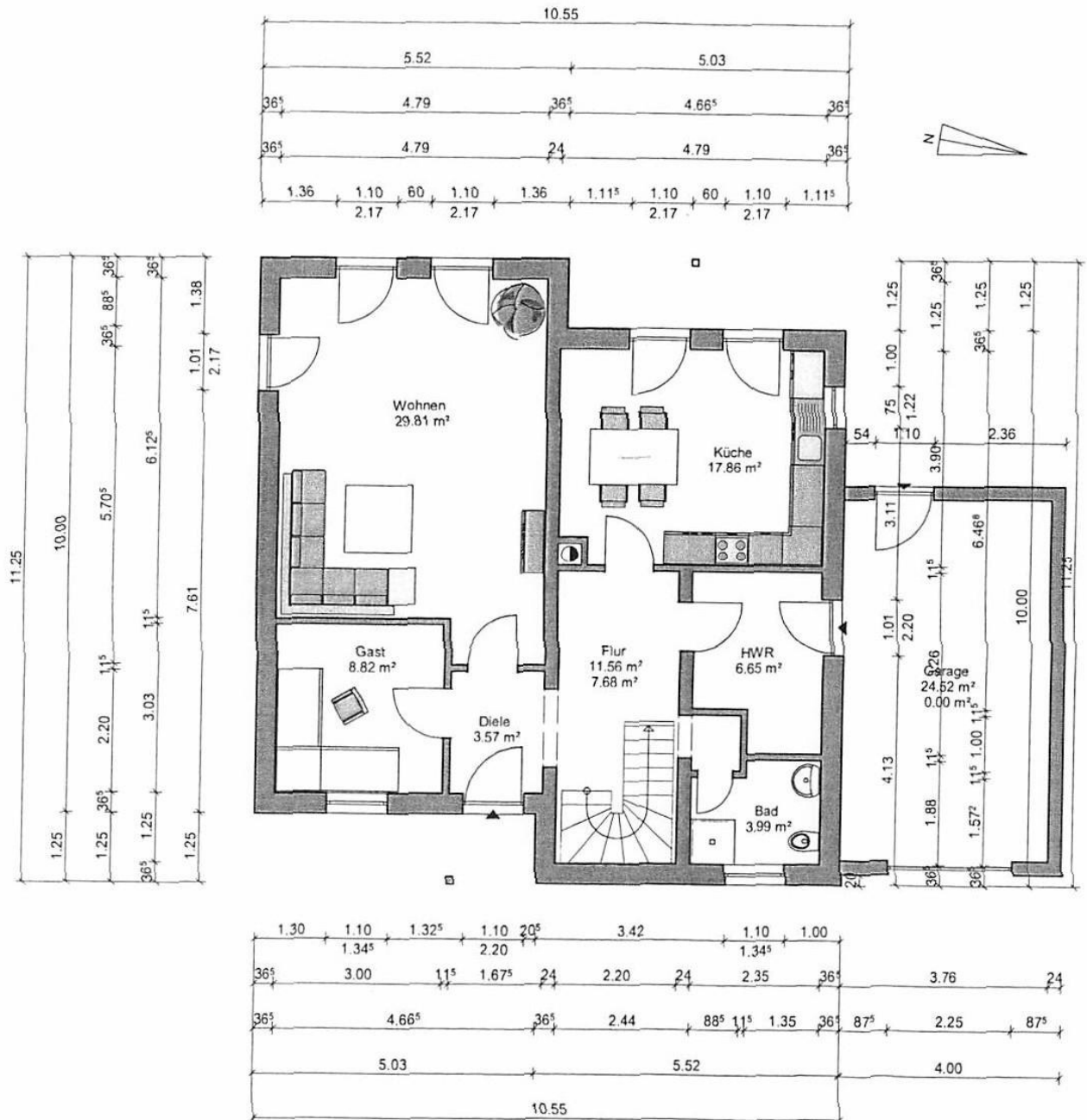
Nebengebäude und Außenanlagen

Bis auf den Garagenanbau sind keine weiteren Nebengebäude auf dem Grundstück vorhanden.

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, privater Kinderspielfeld, Unterstand für Kaminholz, Kleintierstall, Brunnen sowie partielle Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.

Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss: