

## Baubeschreibung

### Vorbemerkungen

Die Angaben der nachfolgenden Beschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung muss sich auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen marktüblich (bzw. nachhaltig) wertrelevant sind. Diese Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten zur Ermittlung von Mängeln, Schäden, notwendigen Reparaturen, Ursachen und zu erwartenden Kosten dar. Es wird nur die marktübliche wertbeeinflussende Wirkung pauschal berücksichtigt. Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen, Einbauten, Einrichtungen usw. wurde partiell geprüft. Versteckte Mängel werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Untersuchungen auf Standsicherheit, auf Schall- und Wärmeschutz, auf Brandschutz, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Materialien sowie auf Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen sind ggf. zusätzlich vorzunehmen und zu berücksichtigen.

### Allgemeines und Nutzung

Objektart:	Wohnhaus freistehend I-geschossig nicht unterkellert Dachboden nicht ausgebaut, aber für Ausbau vorbereitet
Baujahr:	2015 (nach Angaben des Eigentümers)
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Einfamilienhaus eigengenutzt Erdgeschoss: Wohnzimmer mit off. Küche 3 Zimmer + 1 Ankleideraum Bad Duschbad HAR Flur Dachboden: lt. Bauunterlagen späterer Ausbau geplant Wohnfläche insg.: 128 m <sup>2</sup> im EG und ca. 65 m <sup>2</sup> Ausbaureserve im DG
Flächen-Plausibilisierung:	Aus den Außenmaßen ergibt sich eine ansetzbare (wertrelevante) Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 250 m <sup>2</sup> . Dabei wurde die BGF des Dachgeschosses wegen der Neigung der Dachflächen und der damit verbundenen schlechteren Ausnutzbarkeit angepasst. Es entfallen auf das Erdgeschoss rd. 165 m <sup>2</sup> . Die Wohnfläche von ca. 128 m <sup>2</sup> im EG (lt. Bauunterlagen) steht in einem normalen Verhältnis zur BGF. Der sich ergebende Nutzflächenfaktor beträgt 0,78 und liegt für die Gebäudeart im plausiblen Bereich. Die Ausbaureserve im DG ergibt sich überschlägig unter Berücksichtigung eines angemessenen Nutzflächenfaktors von 0,79 mit $82 \text{ m}^2 * 0,79 = \text{rd. } 65 \text{ m}^2$ .
Besichtigungsumfang:	Außen- und Innenbesichtigung

## Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente Fundamentplatte
Umfassungswände:	Mauerwerk
Fassade:	Verblendmauerwerk
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk tlw. Leichtbau
Decke:	Holzbalken
Dach	Konstruktion: Holzdach Form: Walmdach Eindeckung: Dachziegel Entwässerung: Zinkblech

## Ausbau

Treppe zum DG:	zeitgemäße Holztreppe
Fenster:	aus Kunststoff mit Isolierverglasung und mit Jalousien
Türen:	Eingangstür: Kunststoff mit Lichtausschnitten Innentüren: Standardtüren als Stiltüren
Fußböden:	Erdgeschoss: Fliesen Dachgeschoss: noch ohne Beläge
Innenwandbekleidungen:	allgemein: Wände verputzt Wohnräume: malermäßig behandelt Küche: Fliesenspiegel an der Objektwand Bad / WC: Fliesen
sanitäre Ausstattung:	mittelgute Ausstattung und Qualität
Elektroinstallation:	übliche durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Luft-Wärmepumpe Zentralheizung Fußbodenheizung
besondere Einrichtungen:	Einbauküche (siehe Anlage)

## Zustand

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig zeitgemäß
Belichtung und Besonnung:	normal
Schäden / Mängel:	leichter Renovierungsstau Fußleisten fehlen noch komplett Eingangspodest fehlt u.a.m. siehe auch Fotodokumentation
energetischer Gebäudezustand:	baujahr- und objektadäquater Standard wird unterstellt Energieausweis liegt nicht vor
Gesamteindruck / Zustand:	Der bauliche Zustand ist weitgehend normal und die Ausstattung entspricht im EG einem zeitgemäßen Standard. Es ist ein leichter Fertigstellungstau feststellbar. Den normalen Gebrauch des Gebäudes erheblich einschränkende Mängel und Schäden wurden aber nicht festgestellt. Das Dachgeschoss ist für den Ausbau vorbereitet.
Gebäudestandardstufe (NHK 2010):	3 (mittel / durchschnittlich) bis 4

## Nebengebäude / Außenanlagen

Carport	normale Holzkonstruktion mit Schuppenteil Gefache der Umfassungswände tlw. ausgemauert Flachdach tlw. Fertigstellungstau siehe auch Fotodokumentation
zu den Außenanlagen gehören	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück noch ohne nennenswerte Wege- und Hofbefestigungen Terrasse unfertig übliche Einfriedungen (Hecke, Stabmatten, Maschendraht) Tor mit elektr. Antrieb



