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. konnte nicht geprüft werden. Untersuchungen auf Standsicherheit, auf Schall- und Wärmeschutz, auf Brandschutz, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheits-schädigende 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 mit Anbauten I-geschossig Dachgeschoss tlw. (provisorisch) ausgebaut
Baujahr:	n.b.
Instandsetzung / Modernisierung:	nur tlw. instandgesetzt und modernisiert
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Einfamilienhaus Aus den Außenmaßen ergibt sich eine ansetzbare (wertrelevante) Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 180 m ² . Dabei wurde die BGF des Dachgeschosses wegen der Neigung der Dachflächen und der damit verbundenen schlechteren Ausnutzbarkeit angepasst. Die Wohnfläche ergibt sich überschlägig unter Berücksichtigung des tlw. DG-Ausbaus und eines gebäude-spezifischen Nutzflächenfaktors (hier 0,6) mit: $180 \text{ m}^2 * 0,6 = \text{rd. } 110 \text{ m}^2$ Die überschlägige Ermittlung weicht von den diesbezüglichen Vorschriften ab und ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Wohnfläche ca.: 110 m ²
Besichtigungsumfang:	Außen- und Innenbesichtigung

Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände	Mauerwerk
Fassade:	WDVS, Putz, Anstrich

Innenwände:	Mauerwerk und tlw. Leichtbau	
EG-Decke:	Holzbalken	
Dächer	Konstruktion:	Holzdach
	Form:	Satteldach
	Eindeckung:	alte Betondachsteineindeckung
	Entwässerung:	Zinkblech

Ausbau

Treppe zum DG:	einfache gerade Holzterpe	
Fenster:	aus Kunststoff mit Isolierverglasung	
Türen:	Eingangstür:	einf. Holztür
	Innentüren:	div. einfache Ausführungen
Fußböden:	i.d.R. Laminat	
Innenwandbekleidungen:	allgemein:	Wände verputzt
	Wohnräume:	malermäßig behandelt
	Küche:	Fliesenspiegel an der Objektwand
	Bad:	Fliesen
sanitäre Ausstattung:	durchschnittliche Ausstattung und einf. Ausführung	
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung (tlw. erneuert, Hausanschluss neu)	
Heizung:	tlw. Einzelöfen / Pelletkamin tlw. ohne	
besondere Einrichtungen:	nicht in der Wertermittlung enthalten	

Zustand

Belichtung und Besonnung:	normal
energetischer Gebäudezustand:	baujahr- und objektadäquater Standard wird unterstellt Energieausweis liegt nicht vor
Gesamteindruck / Zustand:	Der bauliche Zustand ist unbefriedigend. Der Ausbau weist einen sehr einfachen Standard auf, wurde sehr individuell bzw. eigenwillig ausgeführt und ist durch einen hohen Eigenleistungsanteil (verbunden mit zahlreichen optischen und Ausführungsmängeln) geprägt.

Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude:	Die Nebengebäude sind noch für einfache Abstell- / Lagerzwecke nutzbar, aber insgesamt erheblich technisch und wirtschaftlich verschlissen.
zu den Außenanlagen gehören	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück Bodenbefestigungen übliche Einfriedungen