

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie weitere Informationen von zuständigen Ämtern und Behörden.

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 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, sofern nichts anderes beschrieben, die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit 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.

3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss und im Dachraum
Baujahr:	wahrscheinlich um 1954
Modernisierung:	teilweise in der 2. Hälfte der 1990er Jahre, hauptsächlich jedoch nach 2014
	<u>in der 2. Hälfte der 1990er Jahre:</u>
	<ul style="list-style-type: none">• Neueindeckung des Daches• Einbau neuer Fenster im Erdgeschoss, einschließlich Fensterinnenbänke und Hauseingangstüren• Modernisierung der Heizungsanlage im Erdgeschoss
	<u>nach 2014:</u>
	<ul style="list-style-type: none">• Modernisierung von Leitungssystemen für Wasser, Abwasser und elektrischen Strom, einschließlich Hausanschluss und Zählerschrank• Einbau bzw. Modernisierung/Vergrößerung der Bäder• Modernisierung des Innausbaus im Erdgeschoss

	(Aufarbeitung der Innentüren, Erneuerung der Fußbodenbeläge u. a. m.)
	<ul style="list-style-type: none">• kompletter Ausbau des Dachgeschosses und des ca. hälftigen Dachraumes, einschließlich Dämmung bis in den First, Einbau neue Fenster und Heizkörper sowie einer Holztreppe in den Dachraum
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt rau verputzt, Kratzputz; Sockel aus Bruchsteinmauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: insgesamt 4 Kellerräume, davon 1 Kellerraum mit der Heizungsanlage und 1 Kellerraum mit dem Heizöllager; Flur und Treppe in das Erdgeschoss

Erdgeschoss: 3 Zimmer, giebelseitiger Erker, Küche, Bad/WC und Flur

Dachgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad und Flur sowie Treppe in den Dachraum

Dachraum: 1 Zimmer sowie der Dachboden

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	wahrscheinlich aus Bruchstein oder/und Beton
Keller:	aus Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	aus Ziegelmauerwerk
Innenwände:	aus Ziegelmauerwerk, im Dachgeschoss in Leichtbauweise errichtet
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, massive Kellerdecke aus Ziegelstein
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> aus Ziegelmauerwerk mit Wangen aus Bruchstein <u>Kellertreppe:</u> aus Beton <u>Dachgeschosstreppe:</u> Holzkonstruktion, mit einfachem Holzgeländer <u>Treppe in den Dachraum:</u> Holzstiege
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach; Erker und überdachter Hofeingang mit Pultdächern <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Erker mit Pappdacheindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung

Heizung:	Öl-Zentralheizung; Brenner 21 kW (Nennwärmeleistung), Niedertemperatur-Heizkessel; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; 3 Kunststofftanks im Kellergeschoss, Tankgröße je ca. 1.500 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	im Keller Betonfußböden; sonst fast überall Beläge aus Laminat, in den Bädern und im Erdgeschossflur Fliesenbeläge
Wandbekleidungen:	überwiegend glatt verputzt bzw. verkleidet und tapeziert; in den Bädern Wandfliesen, darüber tapeziert bzw. gestrichen; in der Küche Fliesenspiegel bzw. Laminatspiegel
Deckenbekleidungen:	überwiegend glatt verputzt bzw. verkleidet und tapeziert
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Ziegelstein
Türen:	<u>Eingangstüren</u> : Holztüren mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren</u> : im Erdgeschoss Füllungstüren aus Holz im Landhausstil; im Dachgeschoss glatte Türen aus Holzwerkstoffen; im Keller Holzbrettertüren
sanitäre Installation:	<u>Bad im EG</u> : eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC und Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität <u>Bad im DG</u> : eingebaute Dusche, WC und Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	straßenseitige, mit Glas eingehauste Hauseingangstreppe mit Podest; hofseitige, umbaute und überdachte Hauseingangstreppe mit Podest (in der Bruttogrundfläche enthalten); überdachte Kelleraußentreppe mit Treppenwangen
besondere Einrichtungen:	kleiner Kaminofen im Wohnzimmer des Erdgeschosses
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• Feuchtigkeitsschäden am Außenwerk im Kellergeschoss• massive Rissbildung zwischen Wohnhaus und hofseitigem Hauseingang• Schäden an der straßenseitigen Hauseingangstreppe• Durchbruch der Decke im giebelseitigen Erker aufgrund massiver Durchfeuchtungen des Erkerdaches• leichte Feuchtigkeitsschäden, tlw. mit Schimmelpilzbildung im Erdgeschoss
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein mittlerer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Massiver Schuppen:

- Baujahr wahrscheinlich in den 1970er Jahren
- Fundamente aus Beton
- Fußböden aus Beton bzw. Ziegelflachsicht
- Umfassungswände und Innenwände aus Ziegelmauerwerk, rau verputzt
- Pultdach aus Holz mit Eindeckung aus alten Betondachsteinen
- Dachentwässerungsanlagen aus PVC
- 1 Schornstein vorhanden
- 4 einfache Holzbrettertüren und 1 Fenster
- einfache Strominstallationen

Der massive Schuppen wurde früher als Waschküche und zu Abstellzwecken genutzt. Der bauliche Zustand ist insgesamt als schlecht zu beurteilen. Für eine wirtschaftlich sinnvolle Nachfolgenutzung sind erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen und auch Entsorgungsleistungen notwendig.

Massive ehemalige Stallscheune:

- Baujahr wahrscheinlich um 1900
- Fundamente und Fußböden wahrscheinlich aus Beton bzw. aus Sand
- Umfassungswände und Innenwände aus Ziegelmauerwerk, unverputzt
- Satteldach aus Holz mit Eindeckung aus alten Betondachsteinen
- Dachentwässerungsanlagen nur einseitig vorhanden
- großes, 2flügliges Holztor zur Tenne und 2 Holzbrettertüren zum ehemaligen Stallteil sowie einfache Metallrahmenfenster
- einfache Strominstallationen

Der bauliche Zustand ist dem äußeren Anschein nach als befriedigend bis teilweise schlecht einzuschätzen. Für eine wirtschaftlich sinnvolle Nachfolgenutzung sind mittlere Instandsetzungsmaßnahmen notwendig.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung und Einfriedungsanlagen.