

## 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 aufstehende Gebäude konnte nur anhand des äußeren Anscheins bewertet werden. Die nachfolgende Beschreibung basiert insofern auf Angaben und Annahmen.** Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

### 4.2 Einfamilienhaus mit Garagenhallen

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht und Raumaufteilung

Gebäudeart:	freistehendes, nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach und Garagenhallenanbau (ehem. Heizhaus)
Modernisierung:	2022 vollständig modernisiert (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 276,05 m <sup>2</sup> ; Die Bruttogrundfläche (BGF) für das Wohnhaus beträgt rd. 357 m <sup>2</sup> und für die Garagenhallen rd. 313 m <sup>2</sup> .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt
Raumaufteilung:	<p><u>Erdgeschoss:</u> Flur mit Garderobe und Gäste-WC, Flur mit Geschosstreppe, Ankleide, Schlafzimmer, Bad/WC, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche mit Zugang zur Terrasse und zum Hauswirtschaftsraum</p> <p><u>Obergeschoss:</u> Diele, Lager, Bad/WC und 5 Zimmer</p> <p><u>Garagenhallen:</u> zwei Garagenhallen jeweils mit rückwärtigem Rolltor; Hausanschlussraum</p>

#### 4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk bis 36,5 cm Stärke
Innenwände:	Mauerwerk bis 24,0 cm Stärke
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Geschosstreppe als Holz- oder Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Dach:	Brettbinder-Holzkonstruktion als Satteldach mit Trapezblechdeckung und vorgehängter Regenentwässerung
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Fernwärmeheizung mit Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Vinyl, Linoleum oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. entsprechende Fenstertür
Türen:	Zimmertüren aus Holz
Sanitäre Installation:	wahrscheinlich moderne Ausstattung entsprechend Standardstufe 4

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

Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	fehlender Oberputz der Fassade, Putzschäden an der Fassade, Fertigstellungsdefizite im Hauseingangsbereich

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, insgesamt gut. Es bestehen Mängel und Schäden an den Fassaden.

### 4.3 Nebengebäude

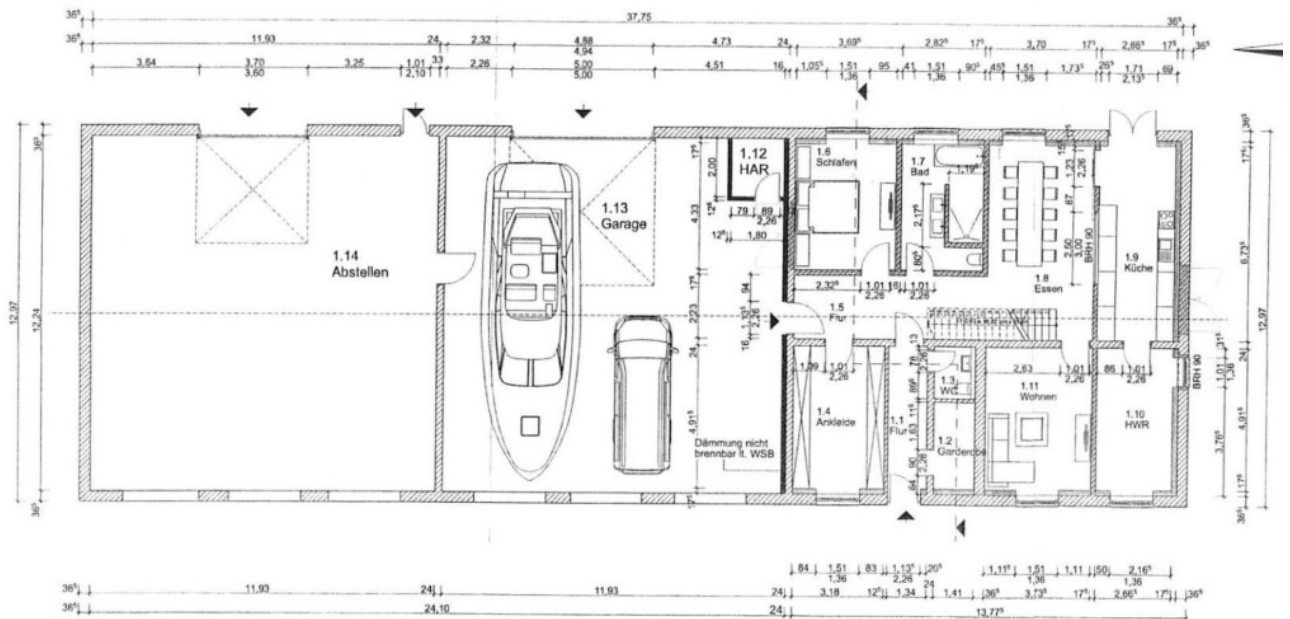
Etwa 2/3 des Gebäudes werden als Garagenhallen genutzt. Die Gebäudekonstruktion und -ausstattung entspricht im Wesentlichen der des Wohnhauses. Die Fenster sind als ursprüngliche Industriefenster verblieben. Rückseitig verfügen die Hallen über ein sehr großes und ein normalgroßes Rolltor sowie Stahlblechtüren. An der südlichen Giebelseite wurde ein großer Carport in Holzbauweise errichtet.

### 4.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche und Terrasse vorhanden.

## 7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitte (unmaßstäblich)

### Grundriss Erdgeschoss:



### Grundriss Obergeschoss:

