

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und vorliegenden Auszüge aus der Bauakte.

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 Objektbeschreibung basiert insofern auf Annahmen und Wahrnehmungen vor Ort. Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss (Winkelbungalow)
Baujahr:	2020 (gemäß vorliegenden Unterlagen)
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 123 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 146 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Holzfernhäuser erreichen üblicherweise die Energieeffizienzklasse A.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	Flur, Hauswirtschaftsraum, Bad/WC, zwei straßenseitige Zimmer, gartenseitiges Schlafzimmer nebst Ankleide sowie gartenseitiges Wohnzimmer nebst Küche und Zugang zur überdachten Terrasse

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz (ScanHaus Marlow)
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	Holzständerwände in ca. 34 cm Stärke
Innenwände:	Holzkonstruktion in 12 cm Stärke
Geschossdecken:	Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	Holz- bzw. Brettbinderkonstruktion als Walmdach mit Betondachsteindeckung, Dämmung der Geschossdecke und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung (Brennwerttechnik) mit Fußbodenheizung; Solarthermie; zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Kunststoffbelag, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster
Türen:	Zimmertüren aus Holz
Sanitäre Installation:	moderne Ausstattung

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Terrassenüberdachung
Besondere Einrichtungen:	keine erkennbar
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.

4.3 Nebengebäude

Es sind Nebengebäude als eingebaute Holz-Carport o.ä. mit Abstellraum nebst Trapezblechdeckung sowie handelsübliches Holzgartenhaus vorhanden. Im tiefer liegenden Gartenbereich befinden sich Kleintierställe und ein Gewächshaus. Die Nebengebäude erhalten einen pauschalen Zeitwertansatz.

4.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.

7.4 Grundriss und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

