

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.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, nur unwesentlich unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach und Anbauten
Baujahr:	vor 1900 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	um 1995 überwiegend modernisiert
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 180,26 m ² ; Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 264 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist überwiegend barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenausicht:	straßenseitig Sichtmauerwerk, ansonsten verputzt
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss</u> : Windfang, Flur mit Geschosstreppe, Küche nebst Speisekammer, Windfang zum Hof, vier Zimmer, zwei Du/WC <u>Dachgeschoss</u> : Flur, Bad/WC, Küche nebst Speisekammer, Schlafzimmer nebst Ankleide bzw. begehbarer Schrank, Wohnzimmer

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	zwei Kaminöfen
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	nicht durchgehend zweckmäßig u.a. mit Durchgangs- und gefangenen Räumen sowie zwei Duschböden im EG
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt gut.

4.3 Ferienhaus

4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitig angebautes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Ferienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	um 1950 (gemäß sachverständiger Schätzung) als Garage
Modernisierung:	2005 vollständig modernisiert bzw. umgenutzt
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 75,82 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 112 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nur hofseitig barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss</u> : Wohnraum mit Geschosstreppe, Dusche/WC, Küche und Schlafzimmer <u>Dachgeschoss</u> : Wohnraum mit Küchennische, Dusche/WC, Balkon mit Außentreppen zum Garten

4.3.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk

Wirtschaftliche Wertminde-
rungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist insgesamt gut.

4.4 Nebengebäude

Es sind weitere Nebengebäude vorhanden. Unmittelbar an das Ferienhaus angebaut, ist ein ehemaliges Stallgebäude mit einer Grundfläche von etwa 12 m x 4 m in Ziegelbauweise mit Verputz, flachem Satteldach mit Wellasbestdeckung, Holztüren und Kunststofffenster. In diesem Nebengebäude befinden sich Abstellräume und die Heizungsanlage.

An das ehemalige Stallgebäude wurde im Jahr 2000 ein Nebengebäude neu angebaut. Das Nebengebäude mit einer Grundfläche von etwa 9 m x 4,50 m wurde in massiver Bauweise mit Pultdach nebst bituminöser Pappdeckung, Kunststofftüren und -fenster errichtet. Das Nebengebäude wurde ursprünglich als Waschhaus mit mehreren Duschen und WC's sowie Küche errichtet. Nunmehr verfügt das Nebengebäude über ein Duschbadzimmer und einen Wohnraum mit Küchennische.

An der nord-westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein massiv errichtetes Garagengebäude mit Satteldach nebst alter Ziegeldeckung, Verputz, Holztor und straßenseitig angebautem Hobbyraum. Gartenseitig ist ein Kaminholz-Unterstand vorhanden.

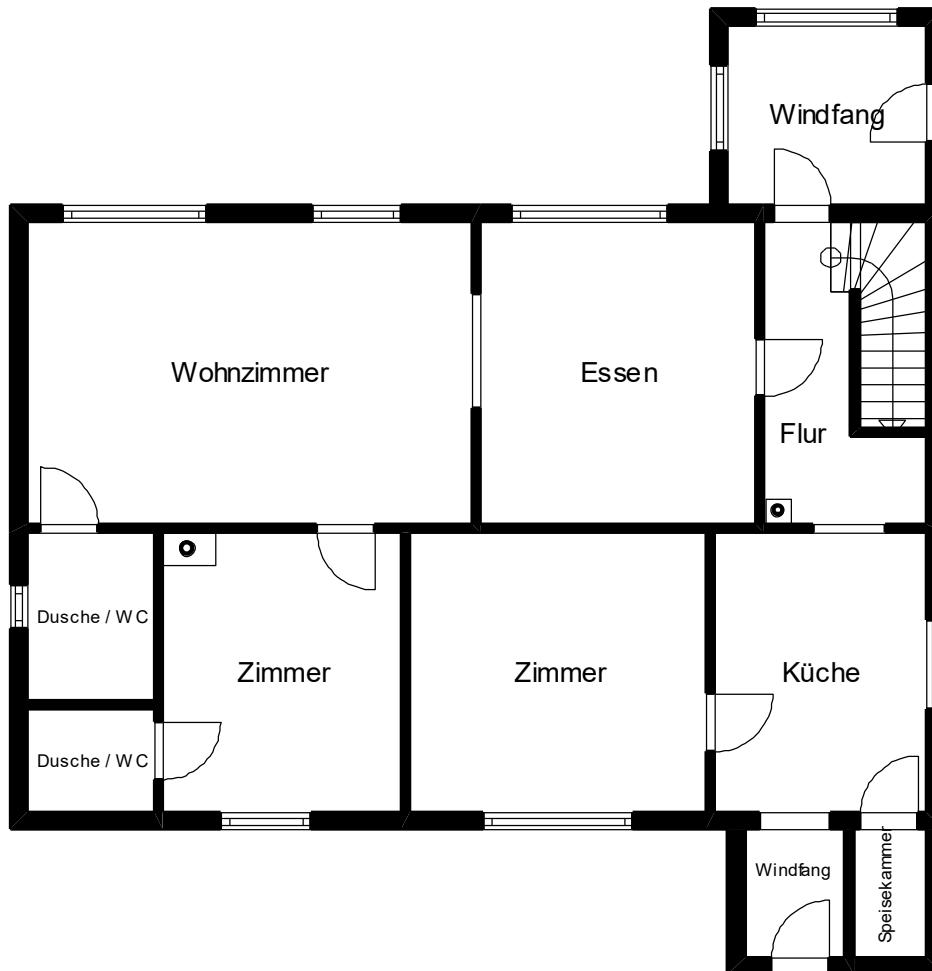
Im Bereich der südlichen Grundstücksecke befindet sich ein Scheunengebäude mit einer Grundfläche von etwa 10 m x 6 m in Holzbauweise mit flachem Satteldach sowie Holztor und -türen. Der Antrag zur Nutzungsänderung in eine Ferienunterkunft wurde genehmigt, aber nicht ausgeführt. Die Baugenehmigung ist insoweit erloschen. Die Scheune wird als Garage sowie zu Abstell- und Hobbyzwecken genutzt.

4.5 Außenanlagen

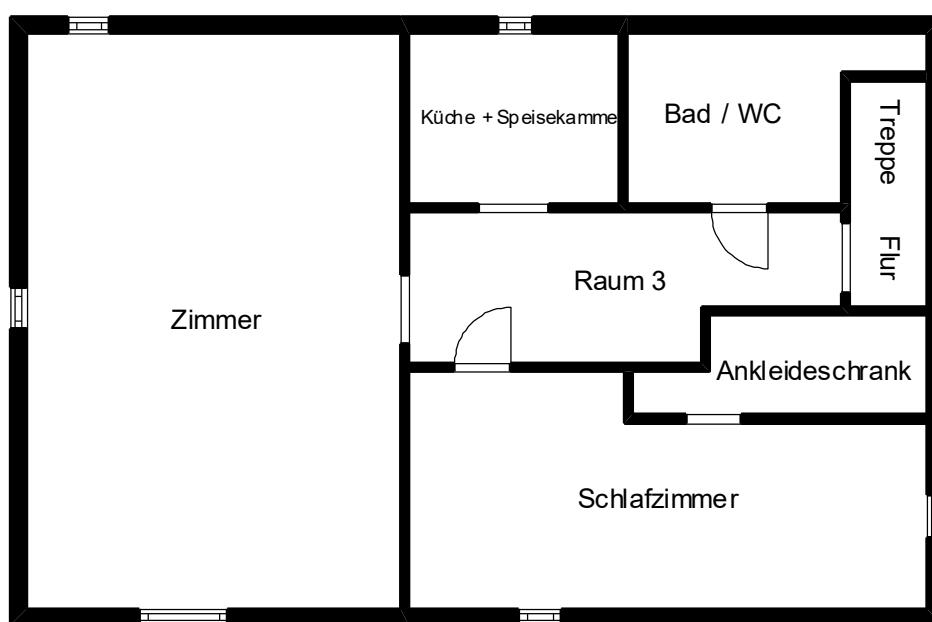
Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.

7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitte (unmaßstäblich)

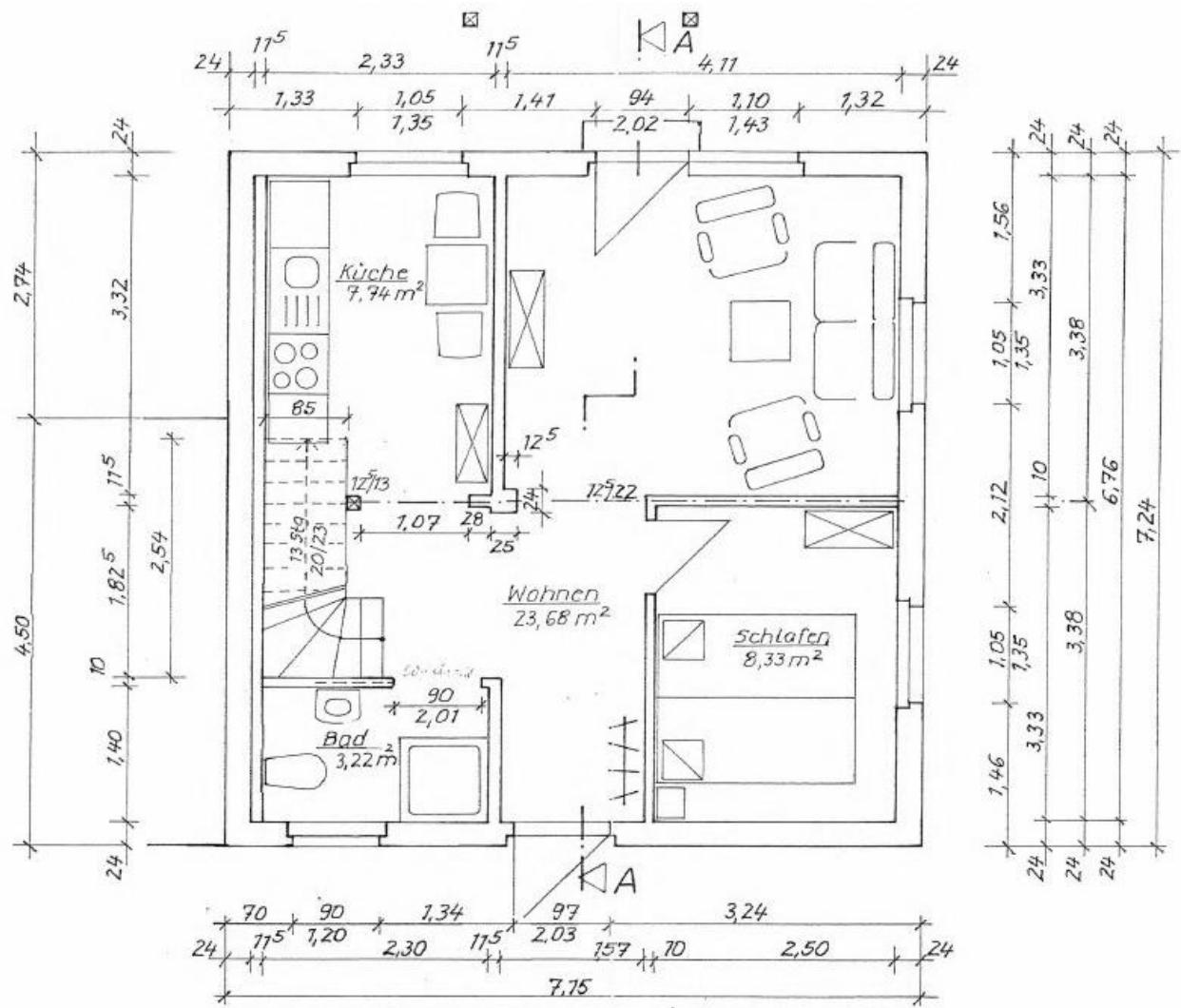
Grundriss Einfamilienhaus Erdgeschoss:



Grundriss Einfamilienhaus Dachgeschoss:

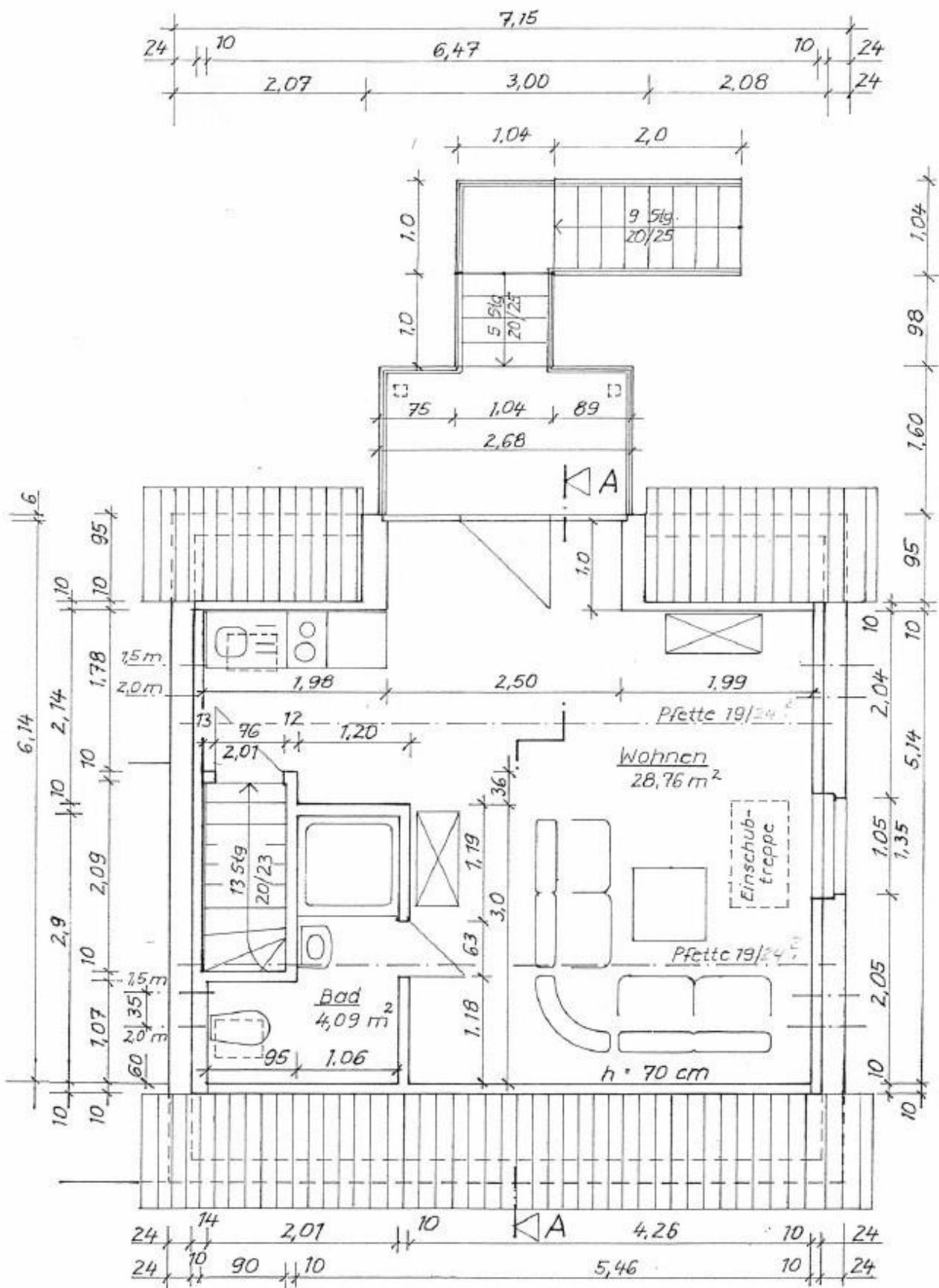


Grundriss Ferienhaus Erdgeschoss:

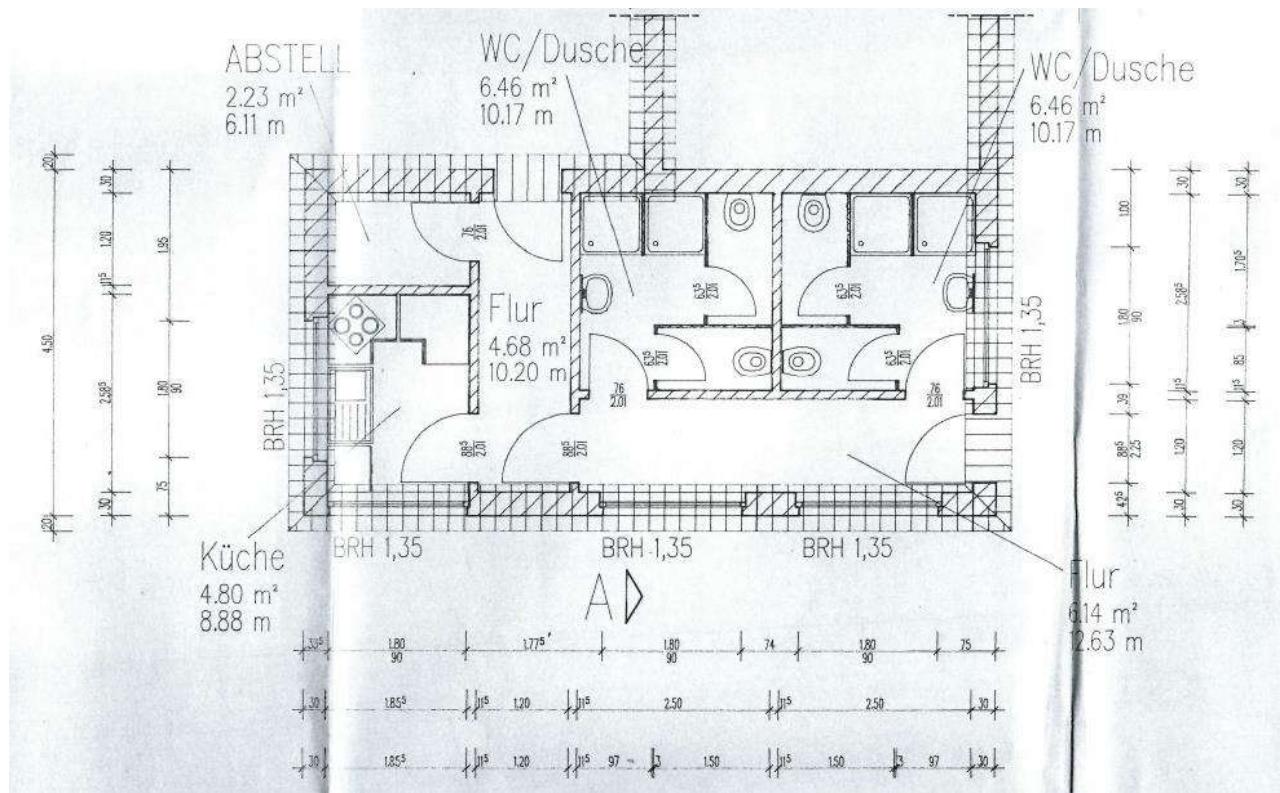


Hinweis: Die Grundrisse des Ferienhauses sind leicht abweichend.

Grundriss Ferienhaus Dachgeschoss:



Grundriss Waschraum:



Hinweis: Der Grundriss des Waschraums ist abweichend.