

5.4. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr/Modernisierung	<p>2001: Baujahr</p> <p>2007: Einbau eines Kaminofens</p> <p>2009/2010: Ausbau der Garage</p> <p>2014: Errichtung der Toranlage, Schuppenneubau und Gewächshaus</p> <p>2019: Ausbau des Dachgeschosses (Einbau von Fenstern, Einbau eines Kaminofens, Innenausbau)</p> <p>Quelle: gemäß Angabe der Eigentümer</p>
Konzeption	<p>Die Konzeption stellt sich wie folgt dar:</p> <p><u>EG:</u> Flur, Gäste-WC, Küche, HWR, Wohnzimmer mit Terrasse, 3 Zimmer, Bad</p> <p><u>DG:</u> offene Galerie, 2 Zimmer, Bad</p> <p>Die vertikale Erschließung erfolgt über eine innenliegende Treppe. Das Dachgeschoss ist ausschließlich über einen Kaminofen beheizbar</p> <p>Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 147 m². Die Terrassenflächen wurden zu 25 % in der Wohnfläche berücksichtigt.</p>
Beurteilung der funktionellen Gestaltung / Drittverwendung	<p>Die funktionelle Gestaltung entspricht zweckmäßigen Ansprüchen.</p> <p>Vorteilhaft sind das zweite Bad sowie das Gäste-WC. Als nachteilig wird die ausschließliche Beheizung des Dachgeschosses über einen Kaminofen eingeschätzt.</p> <p>Das Objekt ist für eine Verwendung durch Dritte im Rahmen der Nutzungskonzeption geeignet.</p> <p>Alternative Nutzungen sind lage-, nachfrage- und objektbedingt nicht gegeben.</p>

5.5. Baubeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten im Gutachten 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.

Baukonstruktion

Bauweise	konventionelle Bauweise
Fassade	Verblendmauerwerk
Fenster	Kunststofffenster (iso-verglast) Dachflächenfenster Holz (iso-verglast)
Rollläden	keine
Tür/en und Tor/e	Hauseingangstür-Kunststoff
Decke/n	Stahlbetondecke/n Holzbalkendecke/n
Dachform	Walmdach
Gaupe/n	nein
Deckung	Betondachsteine
PV-Anlage	nein
Sonstiges	-

Ausstattung

Treppen	durchschnittlich Holzwangentreppe
Deckengestaltung	Putz/Tapete/Anstrich
Wandgestaltung	Putz/Tapete/Anstrich
Fußböden	Fliesen Laminat
Sanitärbereich/e	durchschnittlich stehende/s WC wandhängende/s WC Dusche/n - mit Einstieg Dusche/n - mit niedriger Wanne Badewanne/n partiell bis raumhoch gefliest
Elektroinstallation	durchschnittlich
Smart-Home	nein
Heizung	Elektroheizung Fußbodenheizung 2 Kaminöfen DG ohne Heizung (nur über einen Kaminofen)
Warmwasseraufbereitung	elektrisch
Be- und Entlüftungsanlage	nein
Klimaanlage	nein
Alarmanlage	nein
Einbauküche/n	ja, jedoch nicht Bewertungsgegenstand
besondere Ausstattung	Einbauschränke 2 Terrassen

Bautenstand Das Objekt ist fertiggestellt.

Beurteilung des baulichen Zustands	<p>Zum Besichtigungszeitpunkt befand sich das Bewertungsobjekt in einem überwiegend durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand.</p> <p>Geringer Instandhaltungsstau zeigte sich augenscheinlich im Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none">- der Dachkästen (leichte Abwitterungen)- der Fassade (Riss)- partieller Renovierungsbedarf <p>Der geringe Instandhaltungsstau/Renovierungsbedarf wird im Rahmen und mit den Mitteln der laufenden Instandhaltung beseitigt, so dass keine Wertminderung erfolgt.</p>
Energieeffizienz	<p>Der Energieausweis lag nicht vor.</p>
Objektqualität	<p>Das Bewertungsobjekt verfügt über einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard und weist eine zweckmäßige Grundrissgestaltung sowie einen überwiegend durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand auf.</p>