

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt und das Obergeschoss vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus (Villengebäude), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; freistehend
Baujahr:	1928 (gemäß Angaben der Eigentümerin)
Modernisierung:	vollständig modernisiert (gemäß Angaben der Eigentümerin)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Außenansicht:	insgesamt verputzt; Sockel verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Eingangsbereich
Flur
Vorratsraum
Waschküche
Öllager
Heizraum
3 Räume

Erdgeschoss:

Flur 11,70 m²
Schlafzimmer 18,60 m²
Küche 19,90 m²
Flur 07,40 m²
Bad 10,60 m²
Gäste-WC 04,20 m²
Wohnzimmer 26,20 m²
Wohnzimmer 19,60 m²

Obergeschoss:

Flur 16,20 m²
Küche 17,50 m²
Bad 09,80 m²
Wohnzimmer 22,60 m²
Schlafzimmer 16,90 m²

Dachgeschoss:

Wohnzimmer 14,50 m²
Bad 10,50 m²
Zimmer 13,40 m²
Flur 07,40 m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	repräsentativ, gepflegt;
<p><u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion</p>	
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2018; Kunststofftank, Tankgröße ca. 6000 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Eingangsbereich starke Putzschäden tlw. bereits abgefallener Putz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Renovierungsbedarf (Außenbereich Sockel).

3.3 Nebengebäude

Scheune

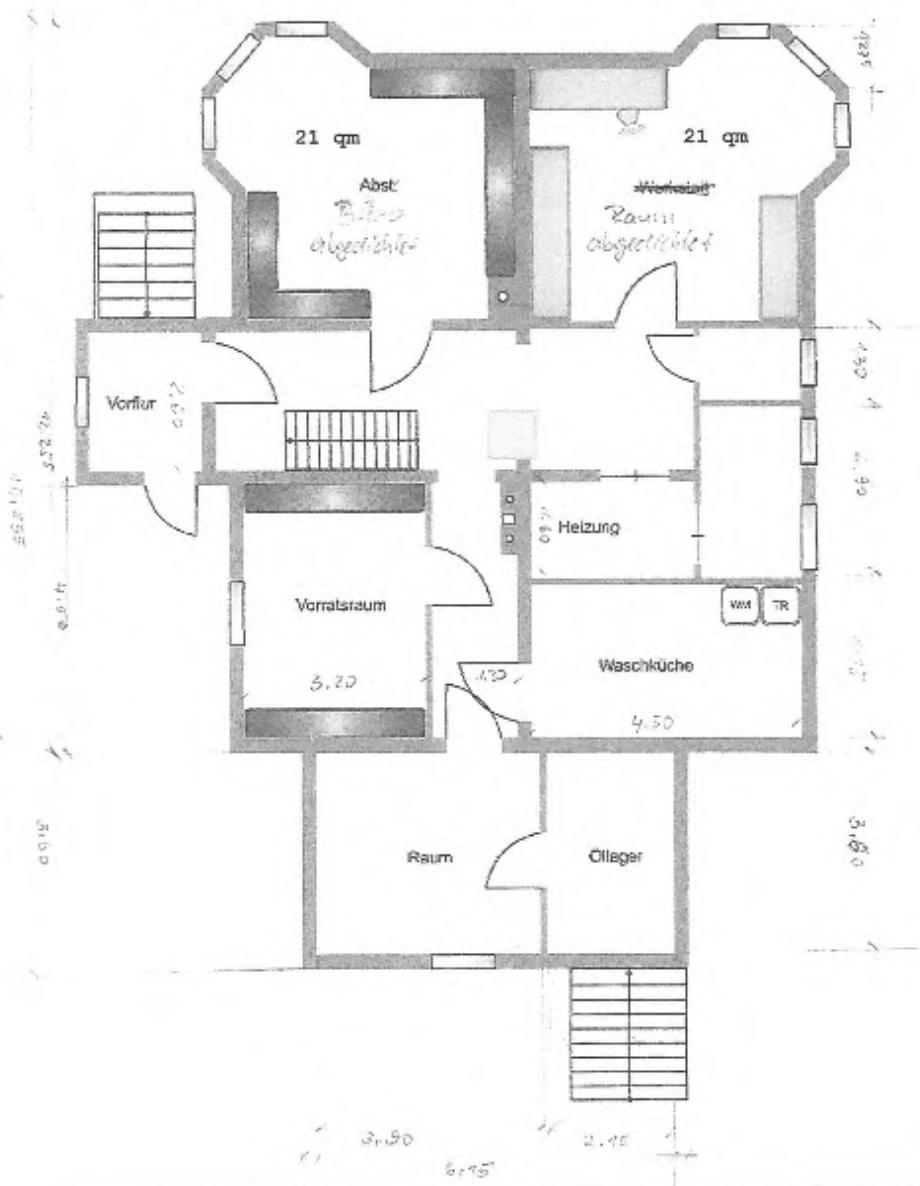
3.4 Außenanlagen

privater Kinderspielplatz, Einfriedung (Mauer, Zaun)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

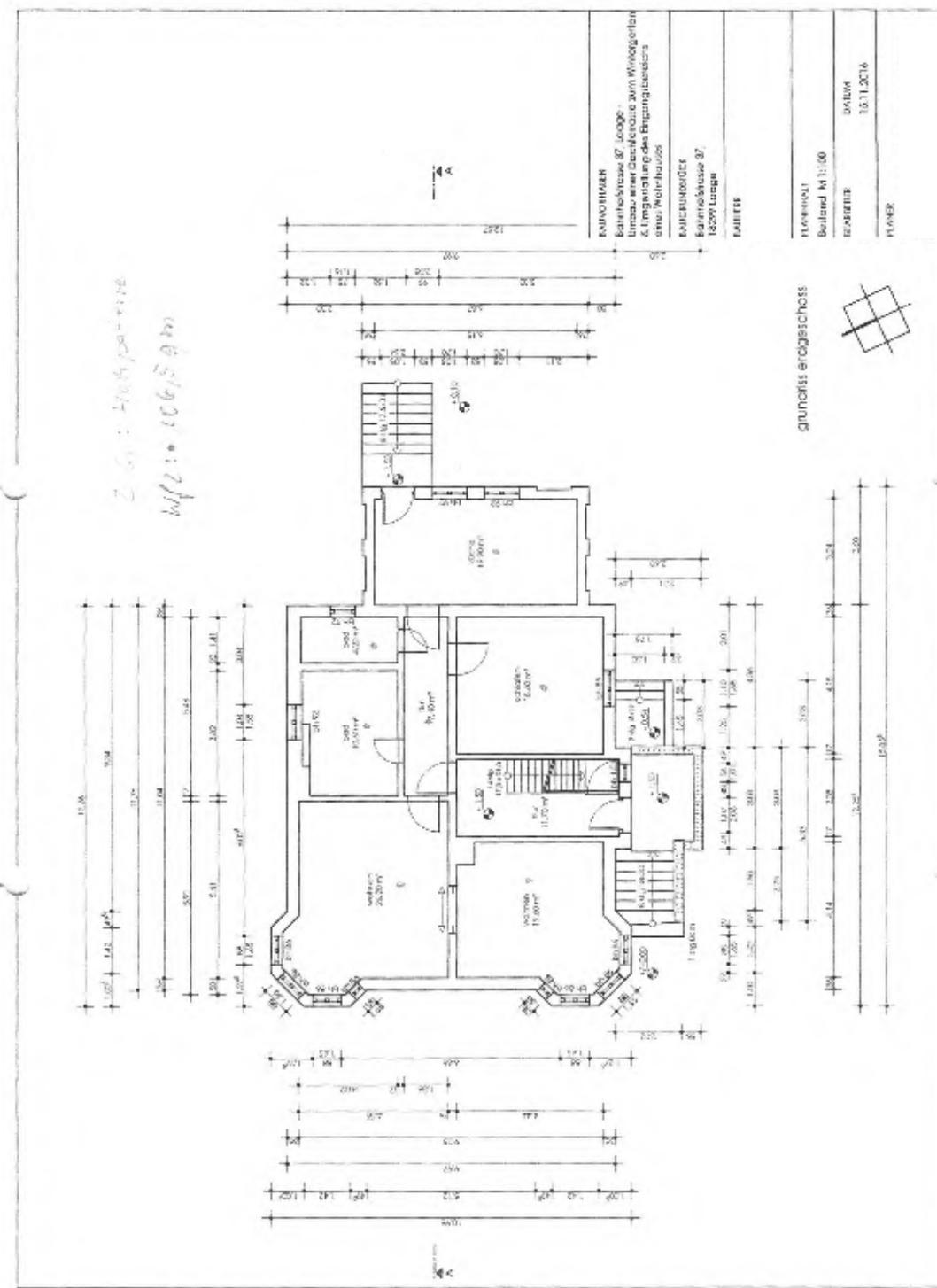
Seite 1 von 4

Kellergeschoß, Bahnhofstr.37, 18299 Laage



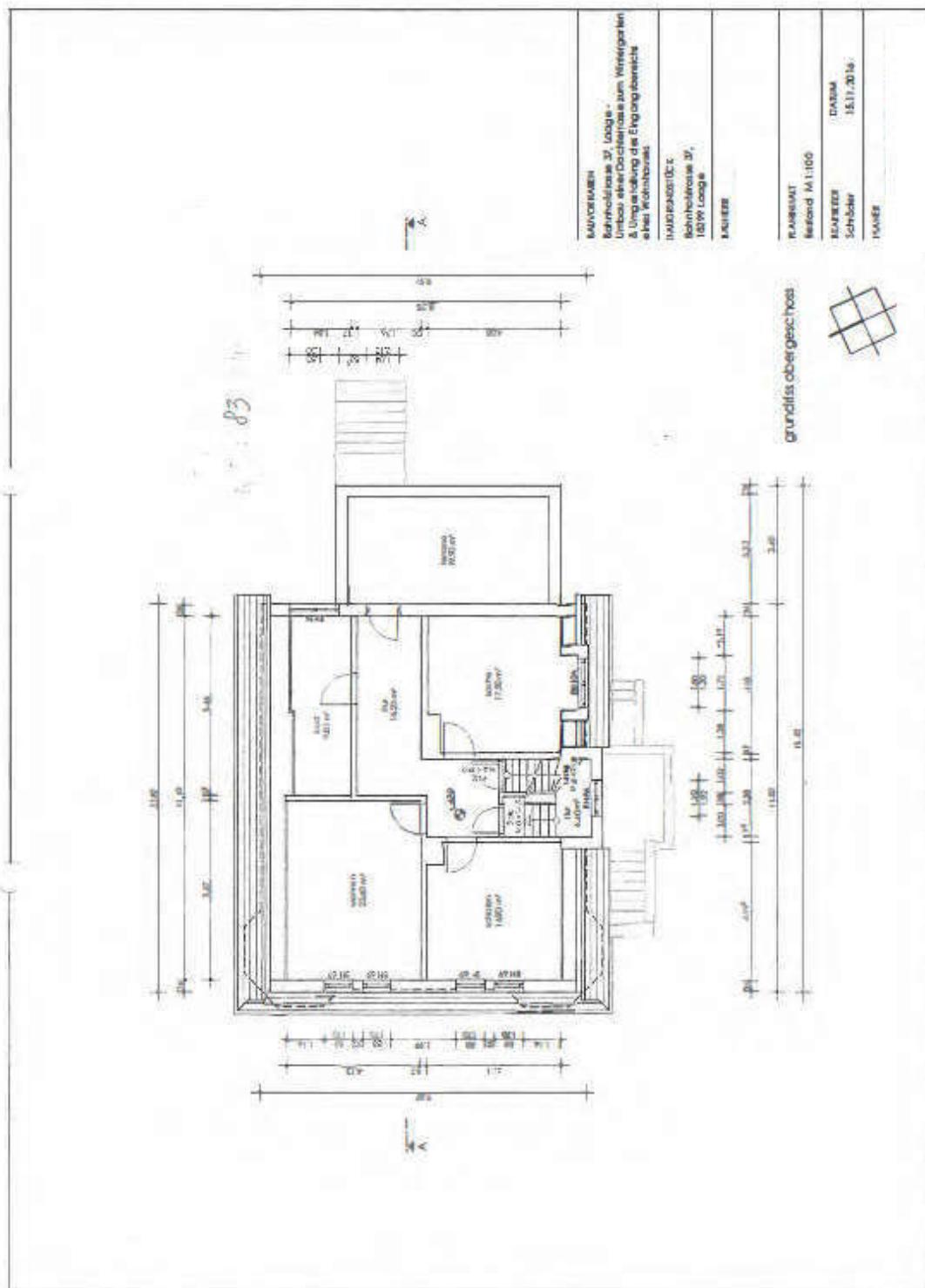
Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4



Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4



Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4

