

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die vorliegenden Objektunterlagen.

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, eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1994 (gemäß Bauakte bzw. Angabe zum Ortstermin)
Modernisierung:	keine wesentliche bzw. partiell erneuerte Bodenfliesen
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 151 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 300 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Flur mit Geschosstreppe, Gäste-WC, Küche nebst Kammer, Bad/WC, 3 Zimmer, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse <u>Dachgeschoss:</u> Flur, WC-Raum, 2 Zimmer und Dachboden für Lagerzwecke

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	Poroton-Mauerwerk in 24 cm Stärke; Verblendziegel in 11,5 cm Stärke
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke (gemäß Bauakte)
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Walmdach mit Betondachsteindeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten, Paneele
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster nebst Rollläden
Türen:	einfache Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	Bad im EG mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken jeweils nebst Einhebel-Mischarmaturen sowie wandhängendem WC-Becken nebst Einbauspülkasten; Bad im DG mit Dusche und Handwaschbecken sowie bodenstehendem WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten; Gäste-WC mit Handwaschbecken sowie bodenstehendem WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten
Küchenausstattung:	wegen Überalterung nicht in der Wertermittlung enthalten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine vorhanden bzw. im Bewertungsmodell enthalten
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Überdachung zwischen Wohnhaus und Garage; Schäden an der Dusche im EG-Bad; defekter Handgurt an einem Rollladen; Schäden an der Seiteneingangstreppe; teils verbrauchte Bodenbeläge
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht partieller Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

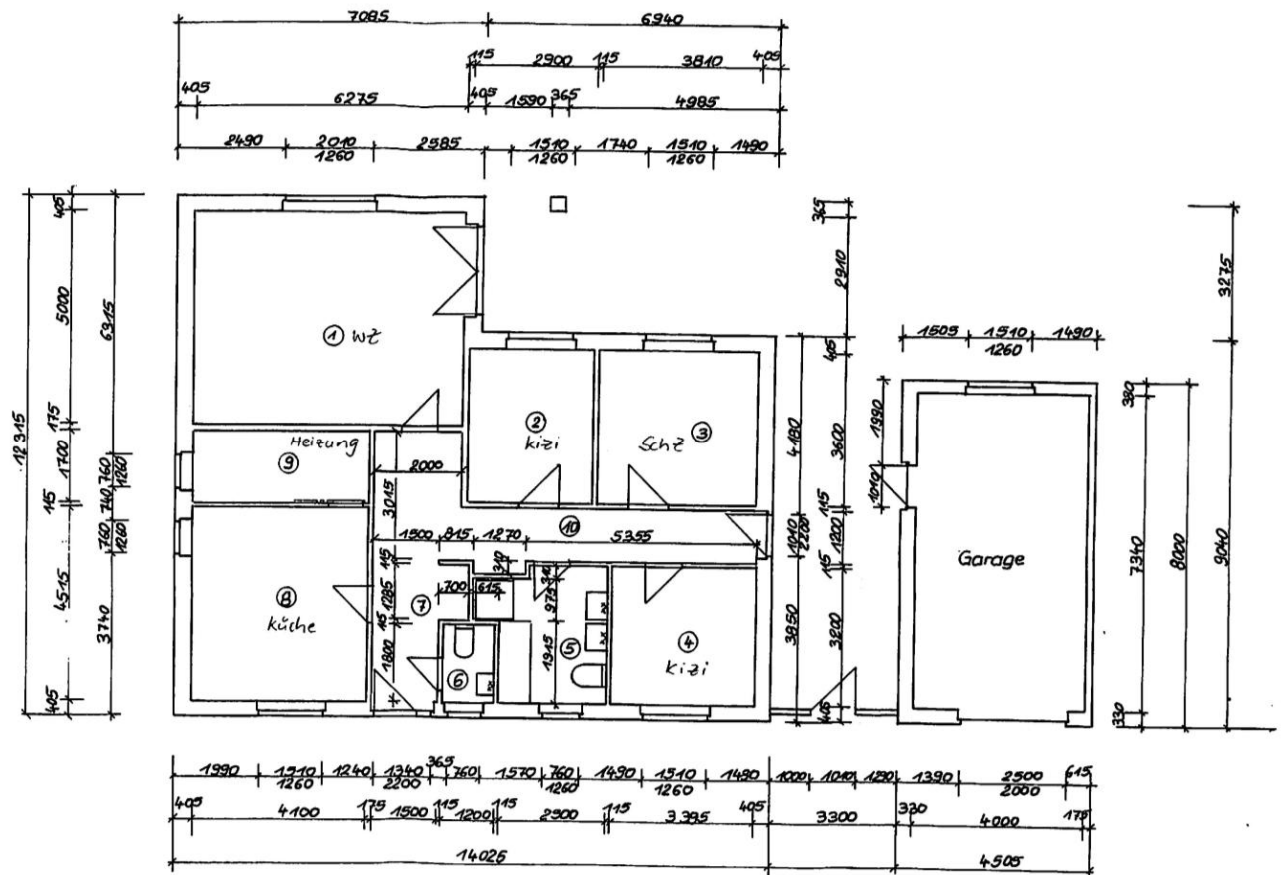
Es ist eine massiv errichtete Garage mit einer Grundfläche von ca. 8 m x 4,50 m mit Flachdach, Stahlblechkipptor, Seitentür, Fenster, Estrichboden und Elektroanschluss vorhanden. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist als normal einzuschätzen.

4.4 Außenanlagen

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

7.4 Grundrisse (unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss:

