

### 3. Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Wohnhaus

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem ca. 1949/ 1950 errichteten Wohnhaus bebaut. Zum Gebäude gehören zwei Anbauten. An der Westseite des Gebäudes ist eine Veranda mit dem Hauseingang angebaut. An der südlichen Giebelseite befindet sich eine Scheune.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert; das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Im Erdgeschoss liegt die Wohnung 1 und eine Garage.

Die Wohnung 2 befindet sich im Dachgeschoss und ist über eine Treppe innerhalb der angebauten Scheune erreichbar.

|             |                    |                       |
|-------------|--------------------|-----------------------|
| Wohnfläche: | Erdgeschoss WE 1:  | ca. 94 m <sup>2</sup> |
|             | Dachgeschoss WE 2: | ca. 50 m <sup>2</sup> |

##### Raumaufteilung

|         |                              |
|---------|------------------------------|
| Keller: | Heizungsraum, 3 Abstellräume |
|---------|------------------------------|

|              |                                                      |
|--------------|------------------------------------------------------|
| Erdgeschoss: | Veranda (Hauseingang),<br>Flur, Bad, Küche, 3 Zimmer |
|--------------|------------------------------------------------------|

Garage

Scheune mit Zugang zum DG (WE 2)

|               |                                               |
|---------------|-----------------------------------------------|
| Dachgeschoss: | Wohnraum, Bad, Küche, Abstellraum, Schlafraum |
|---------------|-----------------------------------------------|

#### 3.1.1 Ausführung und Ausstattung

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
|-------------------|-----------|

|             |       |
|-------------|-------|
| Fundamente: | Beton |
|-------------|-------|

|                  |                                                              |
|------------------|--------------------------------------------------------------|
| Umfassungswände: | Mauerwerk Ziegelstein,<br>Kellerbereich teilweise Naturstein |
|------------------|--------------------------------------------------------------|

|                   |                                                      |
|-------------------|------------------------------------------------------|
| Außenverkleidung: | vorgesetzte Wärmedämmung/ Strukturputz/ Farbanstrich |
|-------------------|------------------------------------------------------|

|             |                                           |
|-------------|-------------------------------------------|
| Innenwände: | Mauerwerk Ziegelstein,<br>Trockenbau (DG) |
|-------------|-------------------------------------------|

|                |                                                       |
|----------------|-------------------------------------------------------|
| Geschossdecke: | Holzbalken<br>Keller: Stahlträger/ Ziegelstein/ Beton |
|----------------|-------------------------------------------------------|

|                 |                                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|
| Eingangstreppe: | Metallkonstruktion mit Stufen aus Granit,<br>Geländer aus Metall |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|

|                 |                                                                                                           |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geschosstreppe: | Treppe in der Scheune aus Holz,<br>teilweise gewandelt,<br>Podest (Zugang zur WE 2),<br>Geländer aus Holz |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|               |                                              |
|---------------|----------------------------------------------|
| Kellertreppe: | Außentreppe<br>gerade Treppe aus Ziegelstein |
|---------------|----------------------------------------------|

|                        |                                                                                    |                                                                                                |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fußböden:              | Allgemein:                                                                         | Estrich/ Belag,<br>Dielung/ Fußbodenplatten/ Belag                                             |
|                        | Wohnräume:                                                                         | Laminat, Teppichboden, PVC- Belag,<br>Holz-Dielung                                             |
|                        | Bad:                                                                               | Fliesenbelag                                                                                   |
|                        | Flur:                                                                              | PVC- Belag                                                                                     |
|                        | Küche:                                                                             | Laminat                                                                                        |
|                        | Garage:                                                                            | Beton                                                                                          |
| Innenansichten:        | Glattputz, Tapete, Strukturputz                                                    |                                                                                                |
| Bad:                   | Fliesen, Strukturputz                                                              |                                                                                                |
| Küche:                 | Fliesenspiegel, Strukturputz, Paneele aus Holz                                     |                                                                                                |
| Deckenflächen:         | Paneele, Glattputz/ Strukturputz, Styropur                                         |                                                                                                |
| Fenster:               | Kunststofffenster mit Isolierverglasung<br>Rolläden<br>Dachflächenfenster aus Holz |                                                                                                |
| Türen:                 | Eingangstüren:                                                                     | Füllungstüren aus Holz, teilweise zweiflüglig,<br>teilweise mit Lichtausschnitt                |
|                        | Innentüren:                                                                        | glatte Türen, teilweise mit Lichtausschnitt,<br>Füllungstüren aus Holz,<br>Schiebetür aus Glas |
|                        | Garagentor:                                                                        | zweiflügliges Tor aus Holz                                                                     |
| Elektroinstallation:   | durchschnittliche Ausstattung                                                      |                                                                                                |
| Sanitäre Installation: | Be- und Entwässerung                                                               |                                                                                                |
|                        | <i>Erdgeschoss</i>                                                                 |                                                                                                |
|                        | Bad:                                                                               | Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC                                                             |
|                        | <i>Dachgeschoss</i>                                                                |                                                                                                |
|                        | Bad:                                                                               | Badewanne, Waschbecken, WC                                                                     |
| Heizung:               | Erdgeschoss:                                                                       | Zentralheizung (Erdgas), Baujahr ca. 2016/17<br>Kaminofen                                      |
|                        | Dachgeschoss:                                                                      | Einzelofenheizung (feste Brennstoffe),<br>Kachelofen,<br>im Schlafzimmer Heizkörper vorhanden  |
| Warmwasserversorgung:  | Durchlauferhitzer (Elektro)                                                        |                                                                                                |

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Dachkonstruktion: | Dachstuhl aus Holz                      |
| Dachform:         | Satteldach<br>Anbau: Veranda: Flachdach |
| Dacheindeckung:   | Dachziegel<br>Anbau: Veranda Dachpappe  |

Anmerkung: *Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen Keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.*

### 3.1.2 Zustand

|                                |                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundrissgestaltung:           | individuell                                                                                                                                                                                                                   |
| Belichtung und Besonnung:      | gut                                                                                                                                                                                                                           |
| Bauschäden und -mängel:        | Unterhaltungsstau u.a.: <ul style="list-style-type: none"><li>- teilweise Innenausbau</li><li>- Feuchtigkeitsschäden Wandbereich - Erdgeschoss</li><li>- Keller: Treppe, Fußboden, Feuchtigkeitsschäden Wandbereich</li></ul> |
| Wirtschaftliche Wertminderung: | Baukonstruktion: <ul style="list-style-type: none"><li>- Zugang zur Wohnung im DG über Scheune</li></ul>                                                                                                                      |
| Anmerkung:                     | <i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</i>                                                                                    |
| Allgemeinbeurteilung:          | Der bauliche Zustand ist normal.                                                                                                                                                                                              |

### 3.2 Nebengebäude und Außenanlagen

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nebengebäude:     | Scheune als Holzkonstruktion <ul style="list-style-type: none"><li>- Baujahr ca. 1949</li><li>- überwiegend Holzbauweise</li><li>- Wände aus Holz, teilweise Mauerwerk Ziegelstein</li><li>- Dachkonstruktion: Dachstuhl aus Holz</li><li>- Dachform: Satteldach</li><li>- Dacheindeckung: Dachziegel</li><li>- Brettertore, Brettertüren</li><li>- Treppe aus Holz zur WE 1 im DG</li></ul> |
| Außenanlagen:     | Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bodenbefestigung: | Beton, Verbundpflaster aus Beton                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Einfriedung:      | Lattenzaun aus Holz,<br>Maschendrahtzaun,<br>Mauer aus Ziegelstein<br>Gartenanlagen und Bepflanzung                                                                                                                                                                                                                                                                                          |