

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (innerstädtisches Reihemittelhaus), vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung, sowie einem Nebengebäude (Scheune) bebaut.

Das Gebäude wurde zwischen 1992 und 2007 überwiegend modernisiert.

Das Grundstück wird eigengenutzt.

Folgenutzung

Für das Bewertungsgrundstück wird in dieser Wertermittlung die private Wohnnutzung als nachhaltige Folgenutzung unterstellt.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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 zusätzlich zu berücksichtigen sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen 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 soweit 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.

Gebäude

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Innerstädtisches Reihemittelhaus geringfügig teilunterkellert EG, OG, Flachdach Das Wohnhaus verfügt über eine Tordurchfahrt.
Baujahr:	um 1900 (geschätzt)
Modernisierung:	Das Bewertungsobjekt wurde zwischen 1992 und 2007 modernisiert (siehe Fotos in der Anlage): Bad 1992 Heizungsanlage 1992 Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Jalousien 2004 Dacherneuerung 2007 Fassade straßenseitig 2007
Außenansicht:	Kunstharzputz

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	1 Kellerraum (geringfügig, ca. 7 m x 2,5 m)
Erdgeschoss	1 Zimmer, Küche, Flur mit Geschosstreppe, Veranda hofseitig und WC
Obergeschoss:	4 Zimmer, Flur, Bad
	Wohnfläche gesamt ca. 135 m ²

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecke (über Kellergeschoss) Holzbalkendecke (über Erdgeschoss)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Kunststoff Holztor (Tordurchfahrt zum Innenhof)
Treppe zum Dachgeschoss:	einfache Ausführung als offene Stahltreppe mit aufgesetzten Stufen aus Holzwerkstoff
Dach:	Flachdach
Dacheindeckung:	Bitumenbahnen Regenrinne und Fallrohre aus Zinkblech
Dachdämmung:	Das Dach wurde 2007 erneuert. Annahme: baujahrestypische Dachdämmung

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Das Bewertungsobjekt ist mit einer Gaszentralheizung (1992) ausgestattet. Im EG Kachelofen, in der Veranda Kamin, dieser ist nicht angeschlossen (fehlender Kaminabzug).
Warmwasserversorgung:	dezentral, Durchlauferhitzer

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, teilweise defekt (Annahme, Zustand Gutachten 32 K 86/17 vom 12.07.2018)
Wandbekleidungen:	Rauputz, Tapeten, Paneele
Deckenbekleidungen:	teilweise verkleidet mit Paneele
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Jalousien
Zimmertüren:	Holzwerkstofftüren, modernisiert
sanitäre Installation:	Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Handwaschbecken, durchschnittliche Ausstattung 1992

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Kamin in der Veranda, nicht angeschlossen
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	Gut, bebauungstypisch
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch
Bauschäden und Baumängel:	<p>Die Gaszentralheizung ist aus 1992 (älter als 30 Jahre). Der Kaminofen in der Veranda ist nicht nutzbar, da das Abgasrohr nicht in einen Kamin führt. Schimmel an der Außenwand zum rechten Nachbargebäude. Hier befand sich offensichtlich früher eine Verkleidung hinter der sich der Schimmel gebildet hat. Die Geschosstreppe ist sehr steil. Teilweise hat sich durch Materialschumpfung das Laminat verzogen, so dass große Fugen entstanden sind. Der Teilkeller ist baujahres- und ausführungsbedingt feucht.</p>
Energieeffizienz:	<p>Ein Energieausweis für das Objekt liegt nicht vor.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Baujahres und des Gebäudezustands wird von einem unterdurchschnittlichen Energiekennwert ausgegangen.</p> <p>Die Energieeffizienz eines Gebäudes stellt zunehmend ein relevantes Preiskriterium dar und wird für das Wertermittlungsobjekt angemessen berücksichtigt, u. A. durch Ansätze für die Restnutzungsdauer, die Marktanpassung und ggf. durch Abschläge unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.</p>
Barrierefreiheit:	<p>Das Objekt ist nicht barrierefrei.</p> <p>Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.</p>

Nebengebäude

Bei dem massiven Nebengebäude handelt es sich um baujahrestypische Baukörper von ca. 1900, Scheune, kleiner Seitenflügel, für den eine Nutzung als Abstellfläche gegeben ist. Der Zustand ist altersentsprechend mit durchschnittlich zu beurteilen.

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Innenhof mit Beton versiegelt, Einfriedung nur an der südlichen Grundstücksgrenze, Wiese.