

### 3.2 Gebäude Einfamilienhaus

#### Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus, ein Vollgeschoss nicht unterkellert ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	2001 nach Bauakte, Dachgeschossausbau lt. Auskunft des Eigentümers zum Ortstermin nachträglich, ca. 2007
Modernisierungen:	keine Modernisierungen
Außenansicht:	Putzfassade, farblich gestaltet Sockel mit Kunstharzputz

#### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Diele, Küche, Bad, Wohnzimmer, Zimmer, HWR überdachte Terrasse
Dachgeschoss:	zwei Zimmer, Wannenbad und Flur Das DG wurde nachträglich, ca. 2007 ausgebaut

#### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bodenplatte
Umfassungswände:	Mauerwerk, Blähton
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über EG
Treppen	offene Holztreppe, ¼ gewendelt
Dach:	Walmdach
Dacheindeckung:	Dachziegel Regenrinne und Fallrohre aus Zink
Dachdämmung:	Baujahrestypische Ausführung

#### Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	--

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung (baujahrestypisch)
Heizung:	Zentralheizung (Gastherme) 18 kW
Warmwasserversorgung:	zentral

#### **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, PVC (1 Zimmer) im DG
Wandbekleidungen:	Tapeten, Wandputz
Deckenbekleidungen:	Putz, Tapete gestrichen
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster mit Jalousien (elektrisch), Dachflächenfenster
Zimmertüren:	furnierte Holzwerkstofftüren (Buche) mit Umfassungszarge
sanitäre Installation:	EG: Dusch- und Wannenbad mit WC und Waschbecken OG: Wannenbad mit WC und Waschbecken

#### **Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	Kamin, Terrassenüberdachung
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	individuell und zeitgemäß
Bauschäden und Baumängel:	augenscheinlich keine In einem Zimmer im DG fehlt die Sockelleiste.
Energetische Qualität, Energieausweis:	Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO <sub>2</sub> -Emissionen.  Der Energieausweis dokumentiert den energetischen Ist-Zustand des Gebäudes und gibt Vorschläge zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften. Die Umsetzung dieser Vorschläge ist nicht verpflichtend.  Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein durchschnittlicher Energieverbrauch zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Einfamilienhaus wurde 2001 errichtet. Das Dachgeschoss wurde nachträglich, Angabe gemäß 2007 wohnwirtschaftlich ausgebaut. Modernisierungen haben noch nicht stattgefunden.  Das Gebäude ist nicht barrierefrei, die Erschließung des Dachgeschosses erfolgt über eine Treppe.

Der bauliche Zustand wird mit gut und der  
Ausstattungsstandard des Wohnhauses wird insgesamt mit  
durchschnittlich eingeschätzt.

### **Nebengebäude**

Auf dem Grundstück befindet sich eine an das Wohnhaus angebaute Doppelgarage mit zusätzlicher Abstellfläche im hinteren Bereich. Ferner befindet sich hinter der Garage ein Carport, welcher als Unterstell- und Lagerfläche für Kaminholz dient.

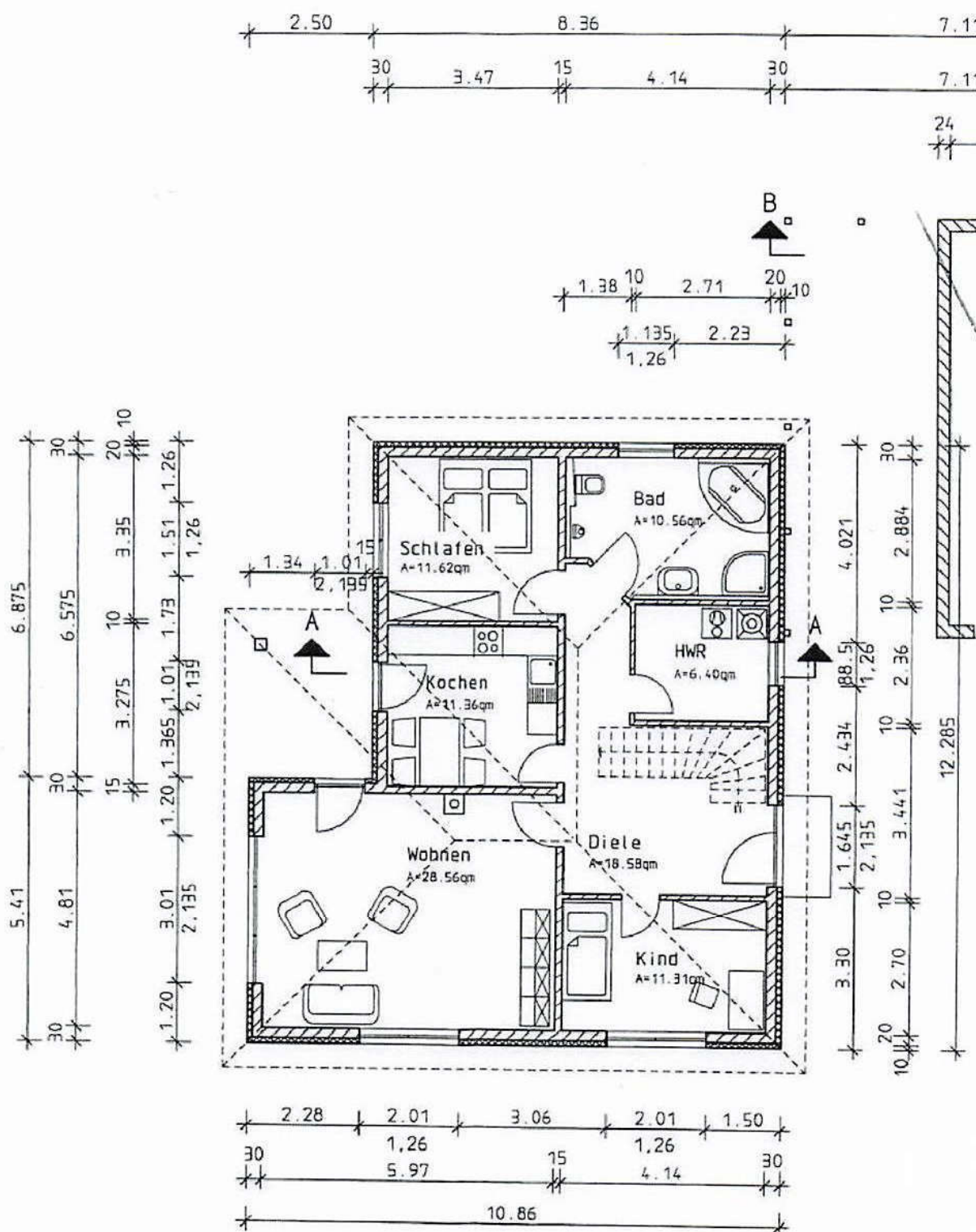
### **3.3 Außenanlagen**

Das Grundstück verfügt über Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz. Zur weiteren Ausstattung zählen eine Wegebefestigung aus Natursteinpflaster, eine überdachte Terrasse sowie eine teilweise vorhandene Einfriedung (Zaun).

Die Außenanlagen sind gestalterisch angelegt und mit Laub- und Nadelbäumen sowie Sträuchern bepflanzt (siehe Fotoanlage).



**Anlage 6: Grundriss, Schnitt, Ansichten**  
**Seite 1 von 3**



Grundriss Erdgeschoss (Quelle Bauakte)  
 Hinweis: Der Grundriss Dachgeschoss liegt nicht vor.