

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden lediglich insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen dargestellt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Im Rahmen der Besichtigung wurden lediglich augenscheinliche Feststellungen getroffen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben in der Bauakte oder Eigentümerinformationen unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

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 Ausführung/Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit zum Stichtag 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.

Im Weiteren wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt geltenden einschlägigen Normen und Vorschriften (z. B. Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz usw.) eingehalten worden sind.

Wohngebäude

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Außenansicht:	rotes Ziegelmauerwerk
Ursprungsbaujahr (geschätzt)	ca. vor 1950

Maßnahmen: Augenscheinlich wurden in jüngerer Vergangenheit folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Dachsanierung mit Verkleidung der Traufen und Anbau neuer Dachrinnen
- Sanierung der Fenster und Eingangstüren
- Mit der Sanierung der Innenräume wurde begonnen. Der Sanierungsfortschritt ist nicht bekannt

Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Südosten

Nutzungseinheiten: eine Wohnung

Raumaufteilung: wurde nicht bekannt

Wohn- und Nutzflächen, Raumhöhen

Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach Abgriff aus der Liegenschaftskarte rd. **218 m²**. Schätzgrundlage ist die DIN 277/2005).

Wohnflächen: Die Wohnfläche wird nach dem üblichen Verhältnis zur BGF auf rd. 150 m² geschätzt.

Konstruktion

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Wurden nicht untersucht

Unterer Abschluss: Betonsohle mit Estrich und Belägen

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk und Ständerkonstruktionen

Decke: Balkenlage

Dach: Satteldach mit Eindeckung aus Betondachsteinen; Krüppelwalm nach Nordosten; Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre

Treppen: Behelfstreppe aus Holz (Bautreppe)

Gebäudeausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Außenjalousien; Dachflächenfenster
Eingangstür(en):	Kunststofftüren
Innentüren:	unbekannt
Elektrik:	Soweit erkennbar eingelassene Deckenbeleuchtungen im EG; sonst keine Anhaltspunkte.
Heizung/WW:	unbekannt

Raumgestaltung und Sanitärausstattung

Raumgestaltung:	Soweit erkennbar teilweise Fliesenfußböden im Erdgeschoss, sonst Estrich.
Sonstiges:	unbekannt
Sanitärausstattung:	unbekannt

Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	./.
Grundrisslösung(en)	./.
Besonnung und Belichtung	nach Lage und Anzahl der Fenster gut
Unterhaltungszustand	Sanierungszustand
Schäden/Mängel:	Neben dem Fertigstellungsaufwand im Gebäude sind noch ehemalige Fensteröffnungen zu vermauern und ein Eingangspodest herzustellen.

