Baujahr:	Einfamilienhaus, ca. im Jahr 1919 im baulichen Ursprung. Seitlicher Anbau (Umbau) ca. im Jahr 1922 Baujahr der rückwärtigen Anbauten nicht bekannt Garage, ca. im Jahr 1977 im baulichen Ursprung.	
Stockwerke:	Einfamilienhaus: Vollkellergeschoss Erdgeschoss ausgebautes Dachgeschoss	Einzelgarage Erdgeschoss
	seitlicher Anbau: Erdgeschoss nicht ausgebautes Dachgeschoss	
	rückwärtiger Anbau: Erdgeschoss	

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Außenbesichtigung der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem Ursprung liegt dem Sachverständigen für das Einfamilienhaus nur auszugweise vor. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Einfamilienhaus:

Fundament:	Die Fundamente sind vermutlich aus Stampfbeton hergestellt.
Außenwände:	Die Außenwände sind gemäß BB aus einem Ziegelsteinmauerwerk mit einem Außenputz errichtet. Auf die Giebelflächen wurde nachträglich ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aufgebracht.
Innenwände:	Die Innenwände sind vermutlich aus Bimssteinen errichtet.
Unterer Abschluss:	Der untere Abschluss ist vermutlich aus einer Betonsohle hergestellt.
Decken:	Die Kellergeschossdecke ist eine Betondecke. Die Erdgeschoss- und Dachgeschossdecken sind vermutlich als Holzbalkendecken hergestellt.

Dachaufbau:	Ein Satteldachaufbau aus einer Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus dunklen Trapezblechen ist vorhanden. Eine Pultdachgaube ist vorhanden. Die Regenrinnen und Fallrohre zur Dachentwässerung sind aus Zink hergestellt. Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.
Fenster:	Das Einfamilienhaus ist mit isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern ausgestattet. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennziffern der Fenster sind nicht bekannt.
Türen:	Die Hauseingangstür ist als einflügelige Kunststoffrahmentür mit Glasausschnitten hergestellt. Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage zu den Innentüren nicht möglich.
Treppen:	Ein Eingangstreppenpodest mit zwei Tritt- und Setzstufen ist vorhanden.
Fußbodenbelag:	Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage möglich.
Elektro-installation:	Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage möglich.
Heizung:	Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage zu der Heizungsanlage nicht möglich.
Sanitär-ausstattung:	Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage möglich.
Küchen-ausstattung:	Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage möglich. Gemäß Bauakteneinsicht soll die Küche in den Anbau verlegt worden sein.

In den Normalherstellungskosten NHK 2010 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen.

Dekoration: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage über die Ausstattung der Wand- und Deckenflächen möglich.

Terrasse: Eine in Richtung Süden ausgerichtete Terrasse ist vorhanden und mit Betonplatten befestigt.

seitlicher Anbau: Über den seitlichen Anbau liegen keine weitergehenden Baubeschreibungen aus der Bauakte vor.

rückwärtiger Anbau: Über den rückwärtigen Anbau liegen keine weitergehenden Baubeschreibungen aus der Bauakte vor.

Fertigteilgarage: Das Fundament ist gemäß BB als Plattenfundament aus Schlackenbeton hergestellt. Die Wände bestehen gemäß BB aus einem verzinkten Profilstahl. Ein Pultdachaufbau aus einem vollverzinkten Profilstahl ist errichtet. Ein Metallschwingtor ist verbaut. Seitlich an die Fertigteilgarage ist ein Abstellraum angebaut.

Sonstiges:
- Verschiedene baufällige Schuppen sind auf dem Wertermittlungsgrundstück errichtet.

Gesamteindruck: Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein älteres Einfamilienhaus nebst Anbauten und um eine Fertigteilgarage auf einem sehr großen Grundstück.
Der bauliche Zustand der Gebäude ist so nachteilig, dass erhebliche Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

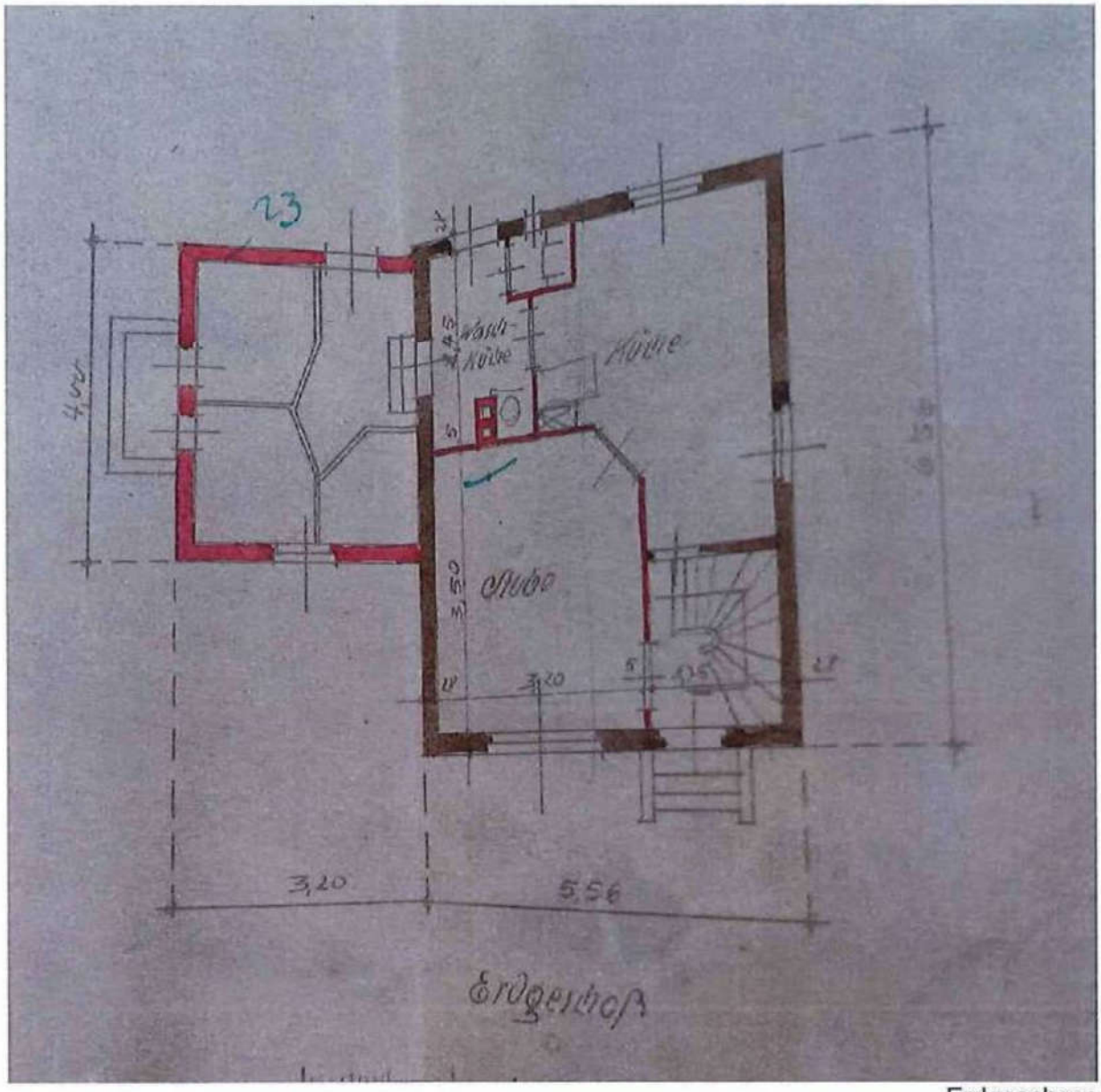
2.2. Außenanlagen

Das Einfamilienhaus ist ca. 21 m von der Erschließungsstraße entfernt belegen, so dass ein großzügiger Vorgarten vorhanden ist. Der Vorgarten ist mit einer Rasenfläche angelegt.
Die Zufahrt und die Zuwegung sind mit Betonpflastersteinen befestigt.

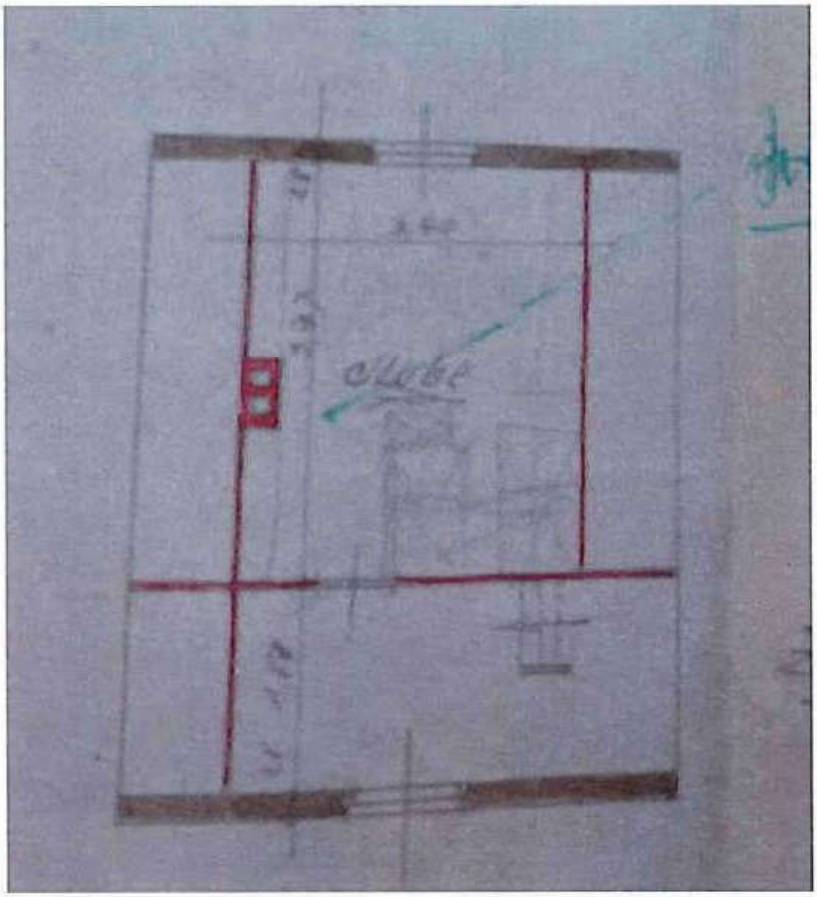
Der rückwärtige Bereich ist als Rasenfläche hergestellt. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Büschen und Bäumen eingewachsen.

Das Grundstück wird von einem Maschendrahtzaun eingefasst.

8.5. Skizzen Einfamilienhaus



Erdgeschoss



Dachgeschoss