

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

- Bewertungs-
gebäude: nicht unterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Angrenzend an die Doppelhaushälfte befindet sich ein Holzschuppen.
- Baujahr: Die Doppelhaushälfte wurde ca. 2014 im baulichen Ursprung errichtet.
- Stockwerke: Erdgeschoss
Dachgeschoss

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Außenbesichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) liegt dem Sachverständigen auszugsweise vor. Inwieweit es sich hierbei um vollständige Unterlagen handelt, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Eine Gewähr für die tatsächliche Umsetzung der Baubeschreibung in der Bauausführung kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

- Fundament: Gemäß BB wurde eine bewehrte Stahlbetonfertigteildecke als unterer Abschluss eingebaut.
- Innenwände: Die tragenden Wände bestehen gemäß BB aus ca. 11,5 cm bis ca. 17,5 cm Porotonziegel, beidseitig 10 mm Gipsputz; im Dachgeschoss ebenfalls ca. 11,5 cm Porotonziegel mit 10 mm Gipsputz beidseitig verputzt und wurden vermutlich gemäß statischen Anforderungen hergestellt.
- Außenwände: Die Außenwände bestehen laut BB aus einem ca. 11,5 cm starken Vormauerziegel (Verblender), 6 + 8 cm starker Wärmedämmung, ca. 17 cm starken Hintermauerwerk aus Porenbeton oder Porotonstein.
- Trennwände: Die Wohnungstrennwände, bestehen laut BB aus 2 x ca. 17,5 cm starken Poroton-Mauerwerk, beidseitig ca. 10 mm Gipsputz, zwischen den Trennwänden, ca. 3 cm Schalldämmplatte bis Unterkante Dachhaut.
- Deckenaufbau: Gemäß BB ist die Erdgeschossdecke eine bewehrte Stahlbetonfertigteildecke, gemäß den statischen Anforderungen ausgeführt.

- Dachaufbau:** Ein Pultdach, vermutlich aus einer Holzkonstruktion hergestellt, gemäß BB eingedeckt mit einer Metalleindeckung ist vorhanden. Die Regenrinnen und Fallrohre sind soweit sichtbar aus Zink hergestellt.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden durch den Sachverständigen äußerlich keine diesbezüglichen Anzeichen festgestellt.
- Fenster:** Es sind gemäß BB dreifach isolierverglaste, dunkle Holzrahmenfenster vorhanden. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster beträgt gemäß BB 0,7.
- Türen:** Die Hauseingangstür ist eine schwarze, einflügelige Holztür mit einem Glasausschnitt und einem feststehenden Seitenelement. Zu den Innentüren sind in der BB keine Angaben vorhanden. Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind keine Aussagen möglich.
- Treppen:** Die Eingangsstufe zum Hauseingang ist aus roten Verbundsteinen hergestellt.
- Die Treppe vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss ist gemäß BB eine offene Holztreppe mit einem Stabgeländer und einem Handlauf.
- Heizung:** Das Haus wird gemäß BB mit einer Gasbrennwertheizung beheizt. Gemäß BB ist eine Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss eingebaut worden. Informationen zur Warmwasseraufbereitung liegen nicht vor.
- Sanitär-
ausstattung:** Gemäß Grundrisszeichnung ist im Erdgeschoss ein Gäste-Bad vorhanden. Gemäß BB ist eine Ausstattung mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem (vermutlich) wandhängenden WC vorhanden. Im Dachgeschoss ist gemäß Grundriss ein Badezimmer mit einer Badewanne, einer Dusche einem vermutlich ebenfalls wandhängenden WC und einem Doppelwaschtisch vorhanden. Weitere Informationen zur sanitären Ausstattung liegen nicht vor.

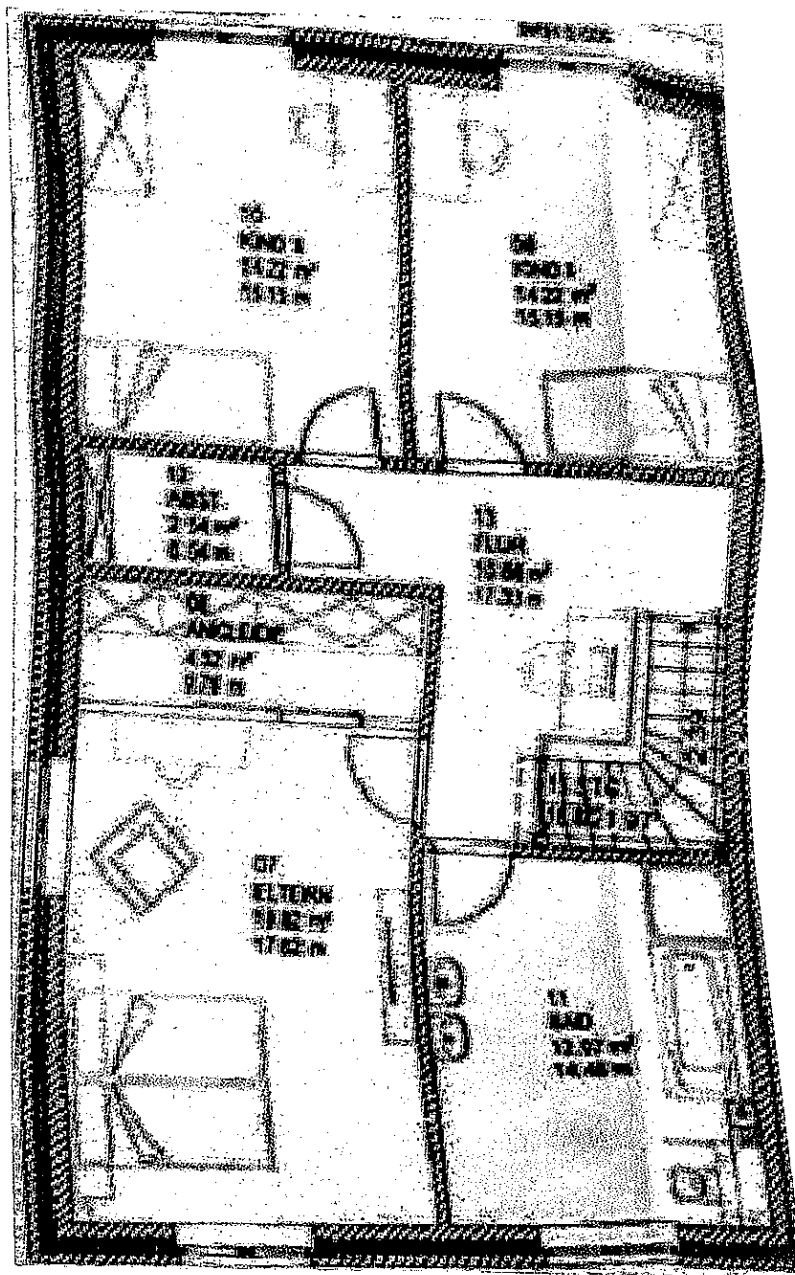
- Elektro-
installation:** Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen) stammen aus dem baulichen Ursprung des Hauses und sind vermutlich für die aktuellen Nutzungsanforderungen ausgelegt.
- Küchen-
ausstattung:** Keine Angaben in der BB vorhanden. Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind keine Aussagen möglich.
- Fußbodenbelag:** Keine Angaben in der BB vorhanden. Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind keine Aussagen möglich.
- Dekoration:** Keine Angaben in der BB vorhanden. Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind keine Aussagen möglich.
- Stellplatz:** Ein mit Betonverbundsteinen befestigter Stellplatz mit den Maßen ca. 5,00 m x ca. 2,50 m befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze neben der Hauswand. Vermutlich kann neben diesem Stellplatz vor dem Holzschuppen ein weiteres Auto abgestellt werden.
- Sonstiges:**
- Über der Hauseingangstür ist ein Glasdach auf Metallträgern als Regenschutz montiert worden.
 - Ein Holzschuppen mit den Maßen ca. 2,5 m x ca. 2,5 m befindet sich im Bereich des Außenstellplatzes im südlichen Grundstücksbereich.
 - Die Fenster an der rückwärtigen westlichen Gebäudeseite sind im Erd- und Dachgeschoss mit dunklen Außenrollläden, vermutlich als Sonnen- und Einbruchschutz, ausgestattet.
- Gesamteindruck:** Das Bewertungsobjekt macht äußerlich einen gepflegten Eindruck. Gemäß den vorhandenen Unterlagen verfügt die Doppelhaushälfte über einen funktionalen Grundriss und eine ansprechende Größe. Es befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Pries. Das Grundstück ist gepflegt. Ob ein Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf vorhanden ist, kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

2.2. Außenanlagen

Das Einfamilienhaus ist ca. 4 m westlich des Erschließungswegs errichtet worden. Die südliche Grundstücksgrenze ist mit einer niedrigen Hecke eingefasst. Der Kfz Stellplatz befindet sich im südlichen Grundstücksbereich und ist mit Verbundsteinen befestigt. Der

Zugang zum Garten im südöstlichen Grundstücksbereich ist mit einem Metallgittertor versehen. Die nördliche und die westliche Grundstücksgrenze sind mit einem Metallgitterzaun eingefasst. Die Mülltonnen werden gemeinschaftlich genutzt. Sie befinden sich südlich vom Grundstück im Bereich eines gemeinschaftlichen Müllsammelplatzes. Die Terrasse befindet sich im westlichen Grundstücksbereich am Haus und ist vom Wohnzimmer aus zu betreten. Die Terrasse ist mit einer hellen Bodenfliese befestigt.

Das Flurstück 248 befindet sich nördlich des Bewertungsgebäudes und ist ein unbebautes Gartengrundstück (Grünland), welches von den umliegenden Gebäuden gemeinschaftlich genutzt wird. Der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjektes an diesem Grundstück beträgt 1/10 und entspricht rechnerisch einer Fläche von rd. 288 m². Der Charakter einer Wiese ist vorhanden. Das Flurstück ist von Bäumen und Sträuchern eingefasst. Ein Teich befindet sich auf dem Flurstück. Teilweise sind auch einzelne Bäume vorhanden. Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten wurden aufgestellt.



DACHGESCHOSS