



Gebäudebeschreibung:

Vorbemerkung:

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und Angaben in der Bauakte. Es werden die vorherrschenden Ausführungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Die Haustechnik wurde nicht überprüft. Es wird deren Funktionstüchtigkeit unterstellt.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, da diese den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würden.

Verdeckte Mängel, Schädlingsbefall und Schadstoffbelastungen können hier folglich nicht ausgeschlossen werden.

Baujahr:

Das Wohnhaus wurde ca. 1900 errichtet und gemäß Angabe des Eigentümers ab 1991 saniert.

Baukörper:

Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss und gemäß Angabe des Eigentümers über ein ausgebautes Dachgeschoss mit abgewalmtm Satteldach. Da größere Dachflächenfenster eingebaut wurden, wird im Gutachten von einem Dachgeschossausbau ausgegangen. Der Wintergartenanbau ist eingeschossig mit Pultdach. An den eingeschossigen Schuppen mit Satteldach ist der Carport angebaut.

Grundrisslösung:

Da in der Bauakte keine Bauzeichnungen vorhanden sind und eine Innenbesichtigung nicht möglich war, kann keine Aussage zur Grundrisslösung getroffen werden.

Wohn- und Nutzfläche:

Die grob überschlägig ermittelte Wohn-/Nutzfläche beträgt incl. angenommenem Dachgeschossausbau rd. 168 m². (siehe Anlage 5)

Baurecht:

Baugenehmigungen für den Wintergartenanbau und den Carportanbau liegen vor. Eine Baugenehmigung für das Wohnhaus wird unterstellt.

Ausstattung/Bauweise:

- Fundamente:** Es werden massive Fundamente unterstellt.
- Außenwände:** Die Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk. Es wurde begonnen, eine Fassade aus Klinkern mit Dämmung aufzubringen.
- Innenwände:** Es wird angenommen, dass überwiegend massive Innenwände vorhanden sind.
- Decken:** Es ist eine Holzbalkendecke eingebaut.
- Dach:** Das abgewalmte Satteldach verfügt über eine Betondachsteindeckung. Gemäß Angabe soll eine Dämmung vorhanden sein.
- Treppe:** Es ist eine Holztreppe eingebaut.
- Fenster:** Es sind Kunststoffsprossenfenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rundbogen oder in runder Form, vorhanden. Im Dachgeschoss sind größere Dachflächenfenster eingebaut.
- Türen:** Es werden Holztüren unterstellt.
- Fußbodenbelag:** Die Art des Fußbodenbelages ist nicht bekannt. Es wird angenommen, dass u.a. Fliesen vorhanden sind.
- Heizung:** Gemäß Angabe ist eine Gas-Zentralheizung vorhanden.
- Bad im EG:** Das Bad verfügt über eine Eckbadewanne, einen Waschtisch, ein WC und ist gefliest.
- Bad im DG:** Gemäß Angabe soll im Dachgeschoss ein Bad zum Ausbau vorbereitet sein. Details sind nicht bekannt.
- Küche:** Es ist eine Einbauküche vorhanden.

besondere Bauteile: Der Wintergarten ist massiv mit Klinkerfassade ausgeführt. Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten. Es sollen 2 Öfen vorhanden sein. Der Schuppen ist massiv ausgeführt und verfügt über ein Satteldach mit Betondachsteineindeckung. Der Carport wurde in einer von der Baugenehmigung abweichenden Größe in Holzkonstruktion mit Flachdach erstellt.

Außenanlagen/ sonstige Anlagen: Nennenswerte Außenanlagen waren nicht sichtbar. Es sind Hausanschlüsse vorhanden.

Beurteilung der Ausstattung, Bauweise, Grundrisslösung:

Die Bauweise entspricht einem Bauernhaus o.ä. der Jahrhundertwende. Grundrisslösung und Ausstattung sind nicht bekannt. Im Gutachten werden eine mittlere Ausstattung und eine durchschnittliche Grundrisslösung angenommen.

Baulicher Zustand:

Das Wohnhaus soll gemäß Angabe des Eigentümers im Zuge des Wintergartenanbaus ab 1991 saniert worden sein. Von außen ist sichtbar, dass die Fenster, die Dachflächenfenster und das Dach aus der Zeit oder später stammen könnten. Es wurde begonnen, eine Fassade aus Klinkern mit Dämmung vor das Außenmauerwerk zu setzen. Ein Regenfallrohr wurde nicht angeschlossen.

Da von außen kein Keller sichtbar ist, wird angenommen, dass ein solcher nicht existiert. Die Deckenhöhen von Erdgeschoss und Dachgeschoss scheinen relativ niedrig zu sein.

Für die Bewertung werden ein partieller Dachgeschossausbau, eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren und ein überwiegend durchschnittlicher baulicher Zustand mit Restfertigstellungskosten des Gebäudes und Freilegungskosten des Grundstücks von 25% des marktangepassten vorläufigen Sachwertes angenommen.

Nutzung/ Mietverhältnisse:

Es wird angenommen, dass das Objekt selbst genutzt wird und nicht vermietet ist.

Zubehör:

Zubehör konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.