

## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit 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.

Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt. Darüberhinausgehende Besonderheiten werden – sofern wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, einer zusätzlichen Marktanpassung und/oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

### 5.2 Einfamilienhaus

#### 5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Anbauten

Baujahr: unbekannt (historisch)

1975: Baugenehmigung der Ölheizung mit Bauschein 1318/75 (Einbau einer Ölfeuerungsanlage mit Lagerung von 3.000 l Heizöl, damaliger Aufstellungsort gem. Zeichnung im heutigen HWR) – Der Wintergarten und der östliche Bereich des Anbaus sind auf diesen Zeichnungen noch nicht vorhanden.

Modernisierung: Die jetzigen Eigentümer haben das Anwesen im Jahr 2018 erworben. Danach wurden verschiedene Modernisierungen durchgeführt. Diese erfolgten n. A. beim Ortstermin im Wesentlichen in Eigenleistung. Die Klempnerarbeiten wurden n. A. durch ein Fachunternehmen ausgeführt und die Elektrik von einem Fachunternehmen abgenommen:

- Erneuerungen im Bereich Elektrik (vgl. auch Kapitel 5.2.4 zu Elektroinstallation, die Zuleitung vom Hausanschluss zum Sicherungskasten ist n. A. noch alt; vgl. Bild 1 der Innenfotos, Leitungsführung oberhalb der Haustür),
- Erneuerung eines Fensters im Bad (DG) sowie eines Fensters im Öllagerraum (3-fach Isolierverglasung)
- Die ehemalige Wand zwischen Hauseingangsflur und Diele wurde abgebrochen und durch einen Träger ersetzt.

- Verschiedene Putzarbeiten mit Gewebeeinlage
- Erneuerung der Küchentür als Glastür
- Rückbau der Heizkörper in Küche und Wohnzimmer, Installation eines Handtuchheizkörpers in der Küche
- Einbau einer Einbauküche im Jahr 2018
- überwiegende Erneuerung der Innentüren im Dachgeschoss
- Neuverkleidung und Dämmung der Decke vom Wintergarten mit Rigips, Einbau von Lichtspots
- 2020: Erneuerung des Badzimmers im Dachgeschoss. N. A. beim Ortstermin wurden dabei auch alle Zu- und Abwasserleitungen ausgetauscht.
- 2024: Der Terrazzoboden im Flur wurden gegen Fliesen ausgetauscht. Ebenso wurden hier die Fußleisten erneuert und untere Teile der Türzargen ausgetauscht.

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.  
Die Türöffnungen sind im unwesentlichen Umfang 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung wäre nur mit sehr großem Aufwand möglich.

Außenansicht: rot verklinkertes, eingeschossiges, historisches Einfamilienhaus mit ausgebautem Krüppelwalmdach, mehreren Giebeln, Mauerwerksverzierungen, teilweise mit Rundbogenfenstern und geschwungenen Fensterelementen

### **5.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Erdgeschoss:

Hauptgebäude:

Hauseingangsflur, Diele, Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Gästezimmer

Anbau:

Flur, Duschbad, HWR, Abstell/Heizöllager, Heizung

Dachgeschoss:

Hauptgebäude:

Flur, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Hobbyraum, Bad

### **5.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart: Teilmassivbau

Umfassungswände: Mauerwerk  
(Außenwandstärke im Bereich des Küchenfensters rd. 34,5 cm)

Innenwände: überwiegend massiv, teilweise auch Leichtbau

Geschossdecken: Holzbalken

Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus OSB-Platten
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, 3 Stufen zum Hauseingang, Klinkerbelag einfache Überdachung und Windschutz, kleine Seitenmauer
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Hauptgebäude als Krüppel-, Schopfwalmdach mit aufwändig gegliederter Dachlandschaft Anbauten mit Flach- bzw. Pultdach
	<u>Dacheindeckung:</u> anthrazitfarbene Dachpfannen Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech/Kunststoff;
	Der Spitzboden über Hauptgebäude ist begehbar (vgl. Innenfoto Nr. 34)
	Der Kriechboden oberhalb des Anbaus ist über eine Bodenluke vom Hauswirtschaftsraum erreichbar (wurde beim Ortstermin nicht begangen).
	N. A. beim Ortstermin ist der ausgebaute Dachbereich gedämmt, der Spitzboden nicht.

#### **5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwasser- netz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
	In Küche, Wohn- und Esszimmer ist die Beleuchtung mit Wifi verbunden (Steuerung n. A. mit Touchscreen oder auch über Handy oder Alexa möglich).
	Im Wohnzimmer wurde eine Ecke abgeschrägt. Dahinter befindet sich die elektrische Versorgung für den Fernseher etc., welche von Flur aus zugänglich ist.
	In der Küche wurden Teile der Decke abgehängt und mit Spotlichtern versehen. Darüber kann indirektes Licht in verschiedenen Farben eingestellt werden.
	Im Hauseingangsflur sowie im Flur im Dachgeschoss gehen die Lichter über Bewegungsmelder an.

Heizung: Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Errichtung 1989 (Buderus, LOGANA);  
Brenner Giersch, Errichtung 2003;  
Flachheizkörper;  
4 Kunststofftanks oberirdisch

Beim Ortstermin war im Wohnzimmer ein Kaminofen vorhanden, welcher an das Edelstahl-Abgasrohr an der Ostseite des Gebäudes angeschlossen ist (Einbau und Aufstellung n. A. im Jahr 2018, Anschaffungskosten Abgasrohr n. A. rd. 4 T€, Anschaffungskosten Kaminofen n. A. rd. 3 T€).

Gemäß Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers fand die letzte Messung der Ölheizung im Jahr 2022 statt (keine Mängel). Danach war die Anlage gemäß Angabe des Schornsteinfegers nicht mehr in Betrieb bzw. das Gebäude nicht mehr bewohnt.

Zum Ortstermin war ein Kanister provisorisch an die Ölheizung angeschlossen.

Gemäß telefonischer Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers sollten etwaige Erwerber des Anwesens den Schornsteinfeger kontaktieren, um den Kaminofen neu überprüfen zu lassen.

Im Schlafzimmer im Dachgeschoss befindet sich eine Klimaanlage. Die technische Einheit hierzu steht auf dem Spitzboden. Das anfallende Wasser wird n. A. direkt in das Abwasser eingeleitet.

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

### **5.3 Nebengebäude**

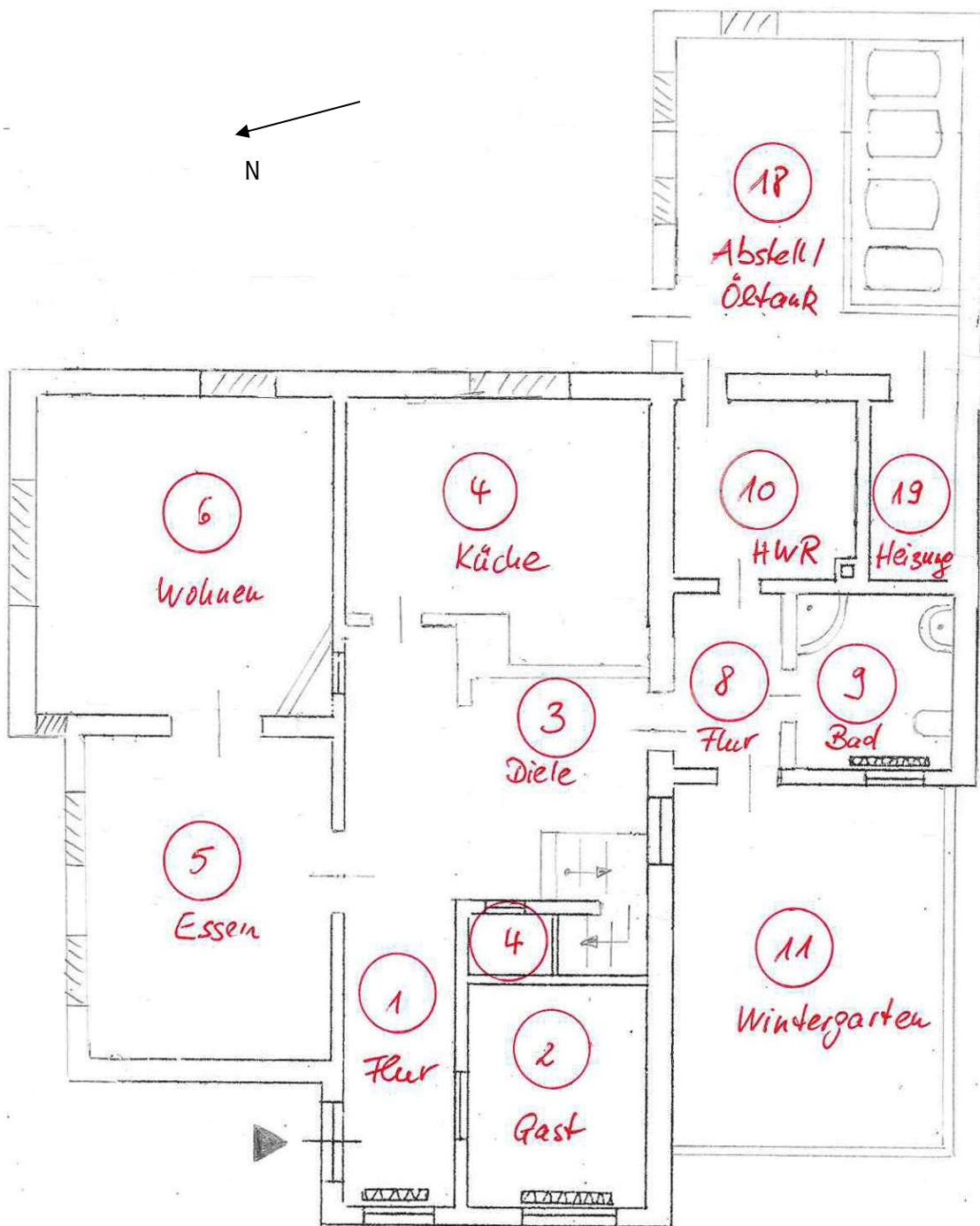
- Carport (Holzkonstruktion)

### **5.4 Außenanlagen**

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- befestigte Auffahrt (Betonsteinpflaster),
- nördlich teilweise Rasengittersteine
- Terrassen (östlicher Grundstücksbereich),
- Gartenanlagen und Pflanzungen,
- Kinderspielanlage (Schaukel mit Rutsche)
- Einfriedung (Mauer, Zaun, teilweise mit Mauerdekor)

## Anlage 8: Grundrisse und Schnitte

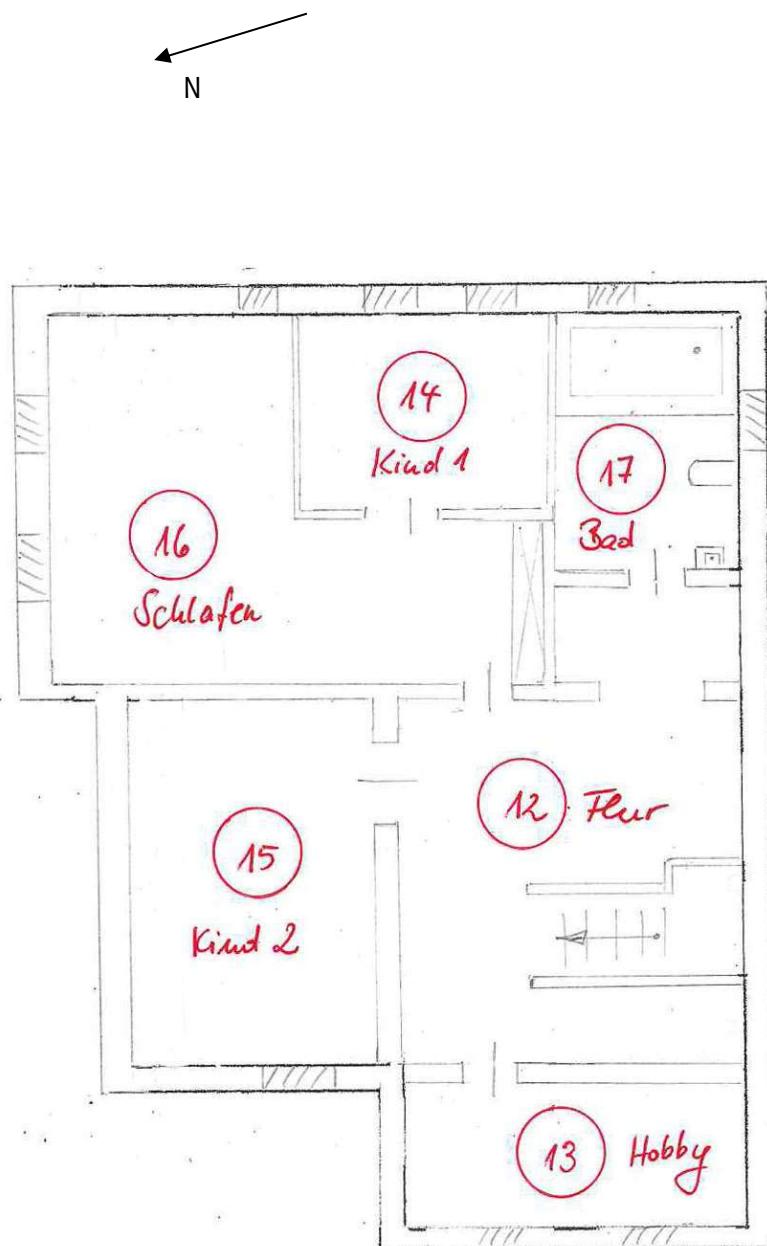
Seite 1 von 2



Grundriss EG  
(Handskeize, nicht maßstabsgerecht)

## Anlage 8: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 2



Grundriss DG  
(Handskeize, nicht maßstabsgerecht!)