

Baubeschreibung

| Baubeschreibung für DHH

Gebäudeart	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Baujahr	1993
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	198 m ² BGF

Die zu bewertende DHH wurde in konventioneller Bauweise, vollunterkellert, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Das Objekt verfügt über ein rotes Verblendmauerwerk. Laut Bauzeichnungen befinden sich im Keller Kellerflur, Waschkeller, Hausanschlussraum, Abstellkeller und ein großer Kellerraum, im EG sind Windfang, Gäste WC, Küche, Esszimmer und Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse vorhanden und das DG besteht aus Flur, Badezimmer, Schlafzimmer und 2 Kinderzimmern. Der Spitzboden ist laut Angabe von zu Wohnzwecken ausgebaut und wird über eine feste Treppe erschlossen.

TECHNISCHE BAUDATEN

Technische Baudaten	DHH		
a) m ² Bruttogrundfläche :	ca. 198,00		
b) m ³ umbauter Raum:	ca. 577,54		
c) m ² Wohnfläche * :	ca. 91,86		
d) m ² Nfl. Keller :	45,00		
e) Ausbaufaktor:	0,69		
f) Ausbauverhältnis:	6,30		

* zzgl. zu Wohnzwecken ausgebauter Spitzboden

Baualter - Lebensdauer			
Das Baualter ist:	1993		
umgebaut			
angebaut			
renoviert			

Konstruktion / Ausstattung

Die Angaben zur Konstruktion und Ausstattung sind tlw. der vorliegenden Baubeschreibung entnommen, beziehen sich auf wertrelevante Merkmale und berücksichtigen nicht mögliche Abweichungen in Teilbereichen.

Konstruktion	
Unterkellerung	vollunterkellert / Gründung auf Stahlbetonplatten
Bauweise	massive Mauerwerksbauweise
Geschossaußenwände	11,5 cm Verblendmauerwerk, 4,5 cm Luftschicht, 5 cm Dämmung, 17,5 cm KSL Mauerwerk verputzt
Innenwände	tragende Wände 24,0 cm, 17,5 cm und 11,5 cm KSL-Mauerwerk / nicht tragende Wände 11,5 cm KSL bzw. 10 cm Gasbeton
Fassade	rotes Verblendmauerwerk
Decken	Stahlbetondecke mit schwimmendem Estrich
Geschosstreppen	Keller Betonfertigstufen / Geschosstreppe Holzstufen auf Stahlkonstruktion
Dach	Satteldach mit einer Dachgaube
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachentwässerung	verzinkt mit außenliegender Entwässerung

Ausstattung	Da keine Innenbesichtigung des Objektes erfolgen konnte, beruhen die folgenden Angaben auf Annahmen bzw. Angaben der Miteigentümerin !
Heizung	Fernwärme mit Plattenheizkörpern und Thermostatventilen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral.
Bodenbeläge	Fliesen, textile Beläge, Laminat
Wände	Tapete, Anstrich
Decken	Anstrich
Sanitärräume	Gäste WC im EG (wurde laut Angabe von 2018 erneuert) und Vollbad im DG
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Sprossenaufteilung
Türen	Holztüren in Holzarge, Eingangstür aus Kunststoff
Besonderheiten	Einbauküche (wurde laut Angabe von 2018 erneuert), Kaminofen (wurde laut Angabe von 2018 eingebaut)

Außenanlagen

Es liegen alle erforderlichen Hausanschlüsse vor. Zuwegungen sind aus Betonpflasterung befestigt. Der Garten ist mit Rasenflächen, Büschen und Sträuchern angelegt. Diese wurden in der Vergangenheit bedingt gepflegt. Außerdem befindet sich ein Gartenhaus im Garten und ein Unterstand im Vorgarten.

Bewertung von Anlagen und Einrichtungen

Einrichtungen und maschinelle Anlagen sowie Außenanlagen werden nur insoweit gesondert bewertet, wie sie gegenüber dem Standardeinbau einen erhöhten Wert darstellen. Diese Werte werden gesondert ausgewiesen und nur bei der Sachwertermittlung berücksichtigt.

Bauzustand

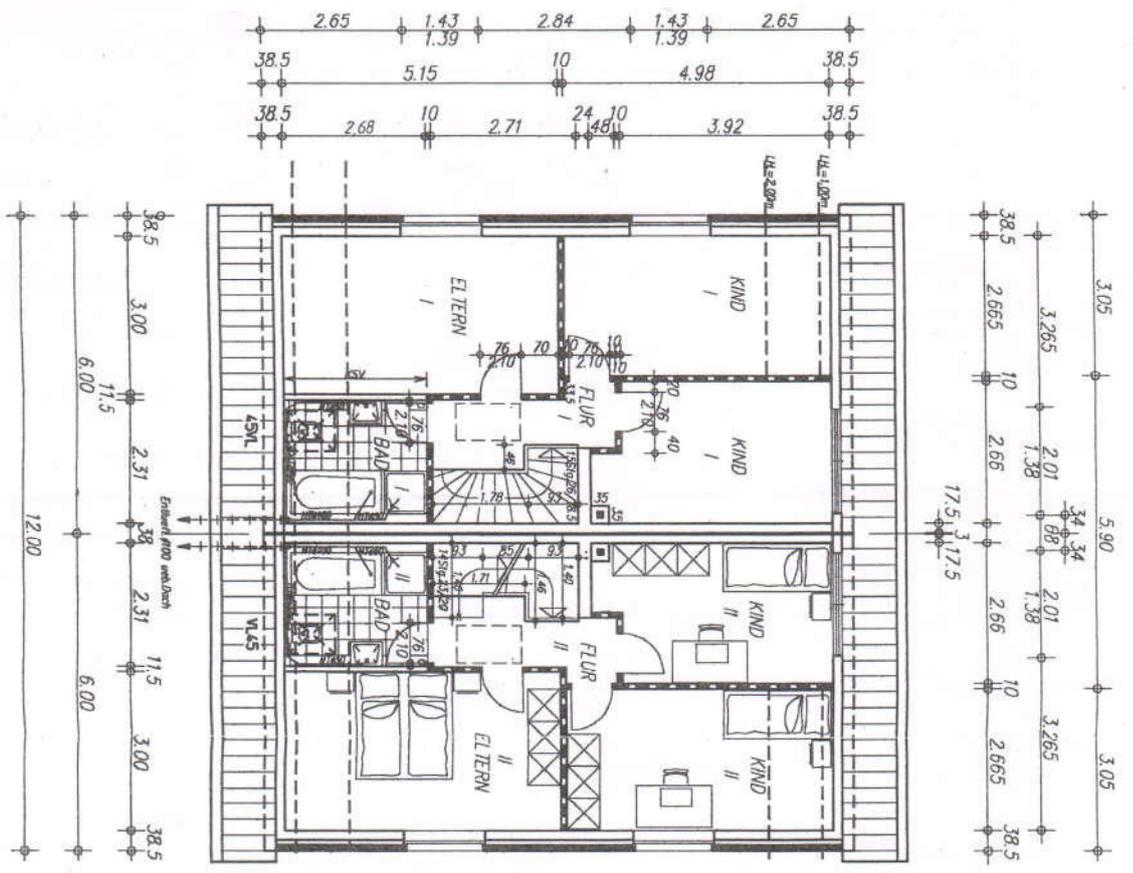
Das zu bewertende Objekt befindet sich in einem unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand. Es wurden in der Vergangenheit nur die nötigsten Instandhaltungsarbeiten ausgeführt. Ein Insekten-/Pilzbefall bzw. konstruktive Schäden waren augenscheinlich nicht erkennbar. Der energetische Zustand an Fassaden, Fenster, Dach und Sohle sind entsprechend dem Baujahr. In der Einwertung wird hierfür kein gesonderter Auf- bzw. Abschlag in Ansatz gebracht. Der bauliche sowie der energetische Zustand sind in den übrigen Parametern der Bewertung bereits enthalten.

Eine Untersuchung / Einschätzung der Bausubstanz und die Ergründung von Schadensfällen (Bauschadensgutachten) ist nicht Gegenstand der Beauftragung dieses Gutachtens. Abdeckungen von Wand-, Boden-, Deckenflächen und dergleichen wurden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht. Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen wurden nicht auf ihre vollständige Funktionstüchtigkeit überprüft. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie Schadstoffbelastete Substanzen und andere umwelthygienische problematischen Baustoffe wurden nicht vorgenommen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Hinweis:

Baumängel und Bauschäden, sowie Schäden durch vernachlässigte Instandhaltung wurden nur dann in Ansatz gebracht, wenn sie nicht schon bei der Wertermittlung wegen Alters durch eine entsprechend verringerte Restnutzungsdauer berücksichtigt wurde. Bei der Wertermittlung wegen Baumängel und Bauschäden ist auf das wirtschaftliche Verhältnis zwischen dem Aufwand zur Beseitigung der selbigen und der Restnutzungsdauer zu achten. Das heißt, die Wertminderung durch Baumängel und Bauschäden erfolgt entweder nach der Ermittlung des Reparaturstaus und dem Abschlag nach Erfahrungssätzen in v.H. der Gebäudeherstellungskosten oder durch Berücksichtigung bei der Wertermittlung wegen Alters durch Bildung eines fiktiven Baujahres. Beide Methoden müssen zum selben Ergebnis führen. Nicht mehr zeitgemäße Ausstattungen und Ausbauten, die dem heutigen allgemeinen Wohngeschmack nicht mehr entsprechen, dürfen nicht als Modernisierungskosten in Abzug gebracht werden. Modernisierungen werden nur dann berücksichtigt, wenn sie wirtschaftlich zwingend erforderlich sind (z.B. bei nicht zumutbarer Bewohnbarkeit). Sind Mängel- und Schadenbeseitigungskosten sowie Instandhaltungsarbeiten vorstehend genannt, so handelt es sich um Schätzungen nach Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Fachliteratur. Wie oben beschrieben handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten, so dass für die Kostenhöhe und Ursachenbestimmung von mir keine Gewähr übernommen wird. Für sanierungsbedürftige Objekte wurden keine Kostenvoranschläge eingeholt, dies würde den Rahmen des Gutachtens sprengen. Kosten können deutlich höher ausfallen, wenn individuelle Wünsche in die Renovierungsarbeiten mit eingebracht werden. Modernisierungen, die den Ausstattungsstandard erhöhen, können die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ggf. weiter verlängern.

Dachgeschoss



Kellers

