



### **3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude /Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 offener Pkw-Stellplatz und 1 Garagenstellplatz.

Das Objekt Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten ist vermutlich eigengenutzt und / oder vermietet.

## **4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

### **4.1 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, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Insbesondere konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

## 4.2 Wohnhaus

### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, vermutlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1970 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	vermutlich teilweise übliche Instandhaltung
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 164 m <sup>2</sup> ; der umbaute Raum (uR) beträgt rd. 861 m <sup>3</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	vermutlich insgesamt verputzt und gestrichen

### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

gemäß Zeichnungen mit Kellerflur, Heizungsraum, Öltankraum sowie ca. 4 weitere Räume

#### Erdgeschoss:

gemäß Zeichnungen Erdgeschoßwohnung mit Diele, Flur, Bad, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie Wohnzimmer

#### Dachgeschoss:

gemäß Zeichnungen Erdgeschoßwohnung mit Diele, Flur, Bad, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie Wohnzimmer

#### 4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Keller:	vermutlich ca. 30 cm Außenmauerwerk (Leca-HBS-Schalung- bzw. Hohlblocksteine; Innenwände Kalksandsteine, ca. 17,5 cm / 24 cm o.ä.
Umfassungswände:	vermutlich ca. 30 cm Außenmauerwerk (Leca-HBS-Schalung- bzw. Hohlblocksteine; Innenwände Kalksandsteine, ca. 17,5 cm / 24 cm o.ä.
Innenwände:	Innenwände Kalksandsteine, ca. 17,5 cm / 24 cm o.ä.
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton, Kaiser-Fertigteile, Holzbalken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> vermutlich nicht vorhanden  <u>Kellertreppe:</u> vermutlich gemauert, mit Beton verfüllt, untermauerte Blockstufen o.ä.  <u>Geschosstreppe:</u> vermutlich Holzkonstruktion (Mahagoni) o.ä. Holz- oder Metallgeländer, Handlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	--

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz oder in private Kleinkläranlage
Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche Ausstattung, tlw. auf Putz verlegt; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss o.ä.
Heizung:	vermutlich Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr der Heizungsanlage nicht bekannt; Flach- oder Rippenheizkörper, tlw. mit Thermostatventilen; Stahltank im Gebäude, Tankgröße nicht bekannt
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgaube
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar  Hinweis: Zu baulichen Mängeln und / oder Schäden können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Informationen erteilt werden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – dem äußeren Anschein nach – normal, befriedigend.

### 4.3 Nebengebäude

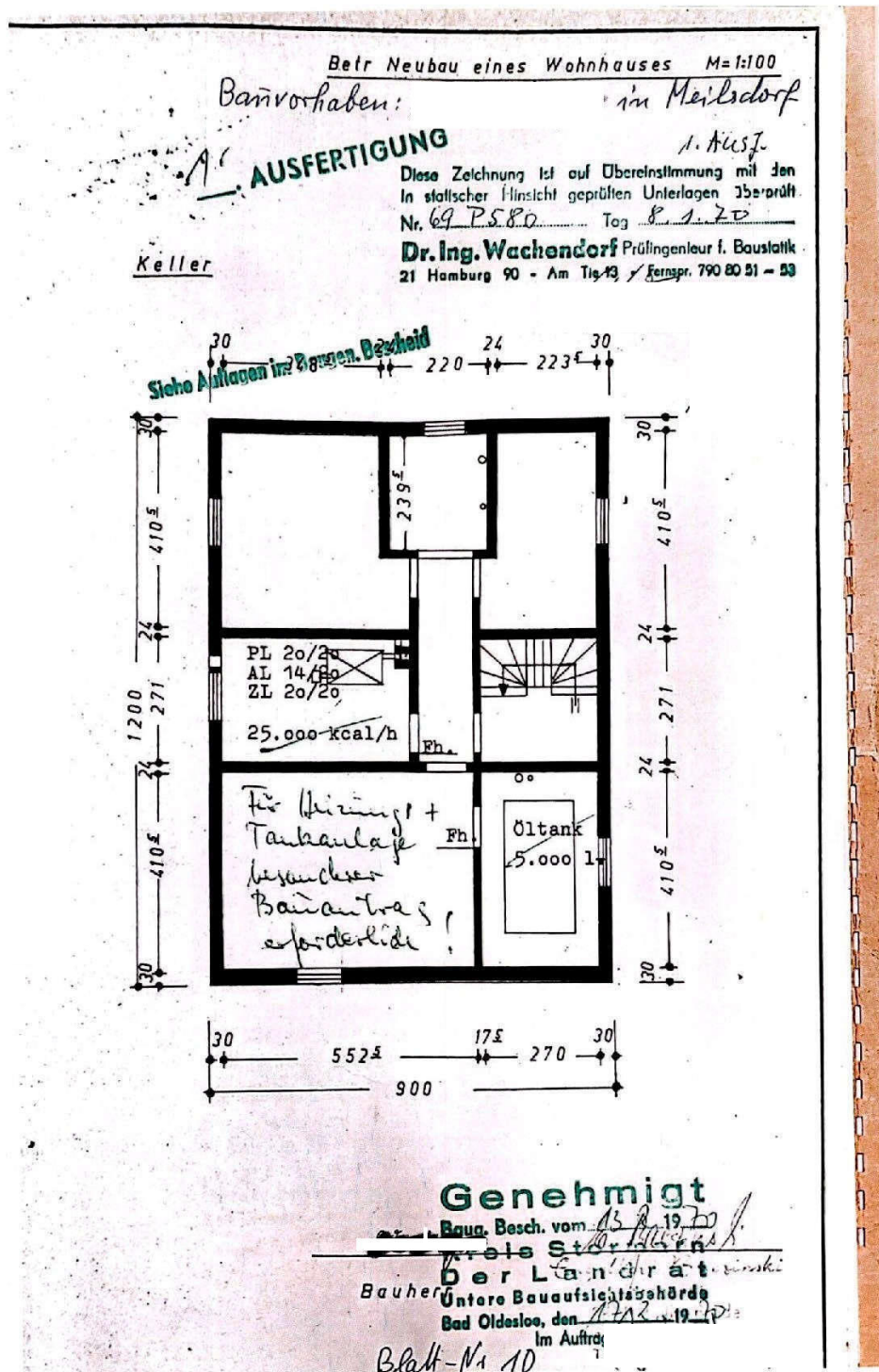
#### Garage / Nebengebäude:

massive Bauweise, Betonboden, Flachdachkonstruktion mit Abklebung, Bitumenbahn, Dachpappe o.ä.

Hinweis: ohne Begehung

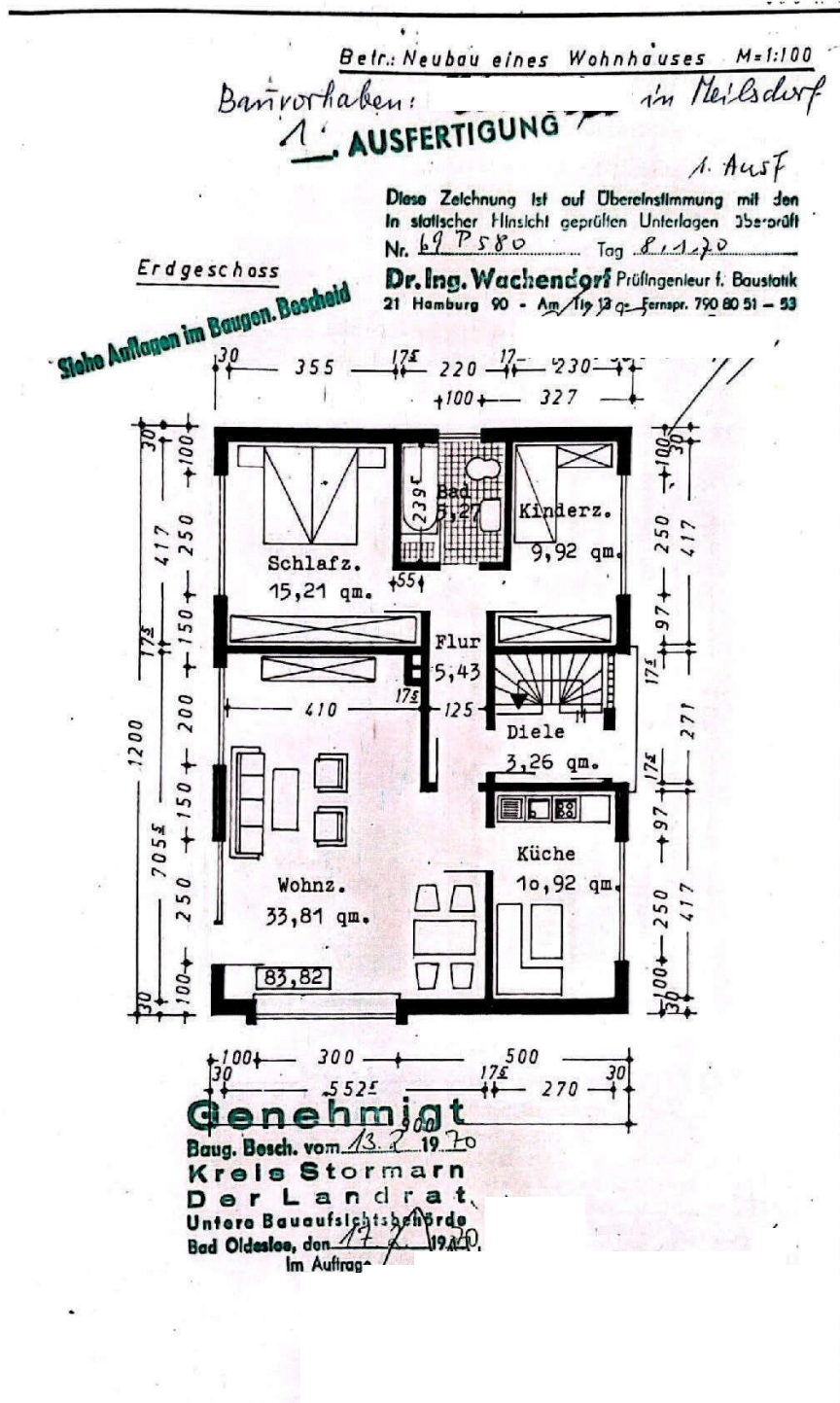
### 4.4 Außenanlagen

## Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten



Mit CamScanner gescannt

## Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten





## Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

