

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.

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.

Insbesondere wurde geprüft, 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 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebauten Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1978 (gemäß Bauakte)
Modernisierung / Bauakte:	ca. 1978 Neubau Einfamilienhaus einschl. Einbau einer Ölfeue- rungsanlage sowie Lagerung von 4.000 L Heizöl in 2 Kunststoff- Batterie-Tanks (genehmigt, Gebrauchsabnahme 17.07.1978) ca. 1992 Neubau offener Carport (genehmigt) ca. 2009 Anfrage offener Treppenzugang ins Dachgeschoss (nicht ausgeführt)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 167,06 m ² ; der umbaute Raum (uR) beträgt rd. 909,15 m ³ Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 7 und 8
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Ob- jektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwe- sentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk, Verblendung, Sichtmauerwerk

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

mit Vorkeller, 3 Kellerräume, Hausanschlussraum, Heizungsraum und Öllager o.ä.

Erdgeschoss:

mit Windfang, Garderobe, Gäste WC, Diele / Flur, Arbeitszimmer, Wohnzimmer, Zimmer und Küche

Dachgeschoss:

mit Flur, Bad, 2 Kinderzimmer sowie Schlafzimmer

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise massiv; Fertighaushersteller: IDEAL-HAUS-SCHÜTT; Fertighaustyp: Typ 90
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä. gem. Bauunterlagen / Baubeschreibung
Keller:	Fertigteilmwände aus Stahlbeton, Sockelhöhe ca. 15 cm
Umfassungswände:	Fertigteilmwände aus ca. 3,8 cm Ziegelverblendung (rot-braun), ca. 3,7 cm Stahlbeton Bn250, ca. 4,0 cm Hartschaum-Dämmplatten, ca. 12,5 cm Stahlleichtbeton LBn 150 o.ä.
Innenwände:	tragende Innenwände: ca. 11,5 cm Stahlbeton; nichttragende Innenwände: ca. 11,5 cm Stahlbeton und ca. 6,0 cm bzw. ca. 8,0 cm Porengipswände o.ä.
Geschossdecken:	Stahlbeton – Massivdecke d= ca. 16 cm, ca. 3,5 cm Wärmedämmung, ca. 4,0 cm Estrich o.ä.
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Betonstufen, untermauert o.ä., ohne Belag, Handlauf einseitig, Absturzsicherung o.ä. <u>Kellertreppe:</u> offene Holzkonstruktion, Handlauf, Geländer o.ä. <u>Geschosstreppe:</u> offene Holzkonstruktion; Holzgeländer, Geländer, Handlauf o.ä.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum begehbar über Bodeneinschubtreppe; Dachflächen ungedämmt

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, tlw. technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss, Kipp- und Schraub-sicherungen o.ä.
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 1978; Flach- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäudekeller Tankgröße ca. 2.000 Liter, Baujahr ca. 1978
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnhaus" zusammengefasst.

Wohnhaus

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden, Textilbelag, Fliesen o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Binderfarbenanstrich, Holzverkleidungen, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung (ca. 1978), teilweise Scheiben-Erneuerung in 2005, 2006, 2010, tlw. Dachflächenfenster, mit Beschlägen o.ä.
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; tlw. mit Glasfüllungen; Holzzargen o.ä.
sanitäre Installation:	überwiegend durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; <u>Bad Dachgeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC mit Spülkasten, 2 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, helle Sanitär-objekte

	<u>Gäste-WC Erdgeschoss:</u> 1 WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, helle Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte, Ceran-Kochfeld mit Backofen, Spüle (rund), Kühlschrank, Geschirrspüler o.ä., Baujahr ca. 1978 Hinweis: ohne weitere Wertbeeinflussung -
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; tlw. ältere Feuchtigkeitsschäden, Rissbildungen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	wie vor
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Carport: Holzbauweise, Dacheindeckung Trapezblech (Zeitwert berücksichtigt)

Schuppen: Holzbauweise (ohne weitere Wertbeeinflussung)

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 2 von 7

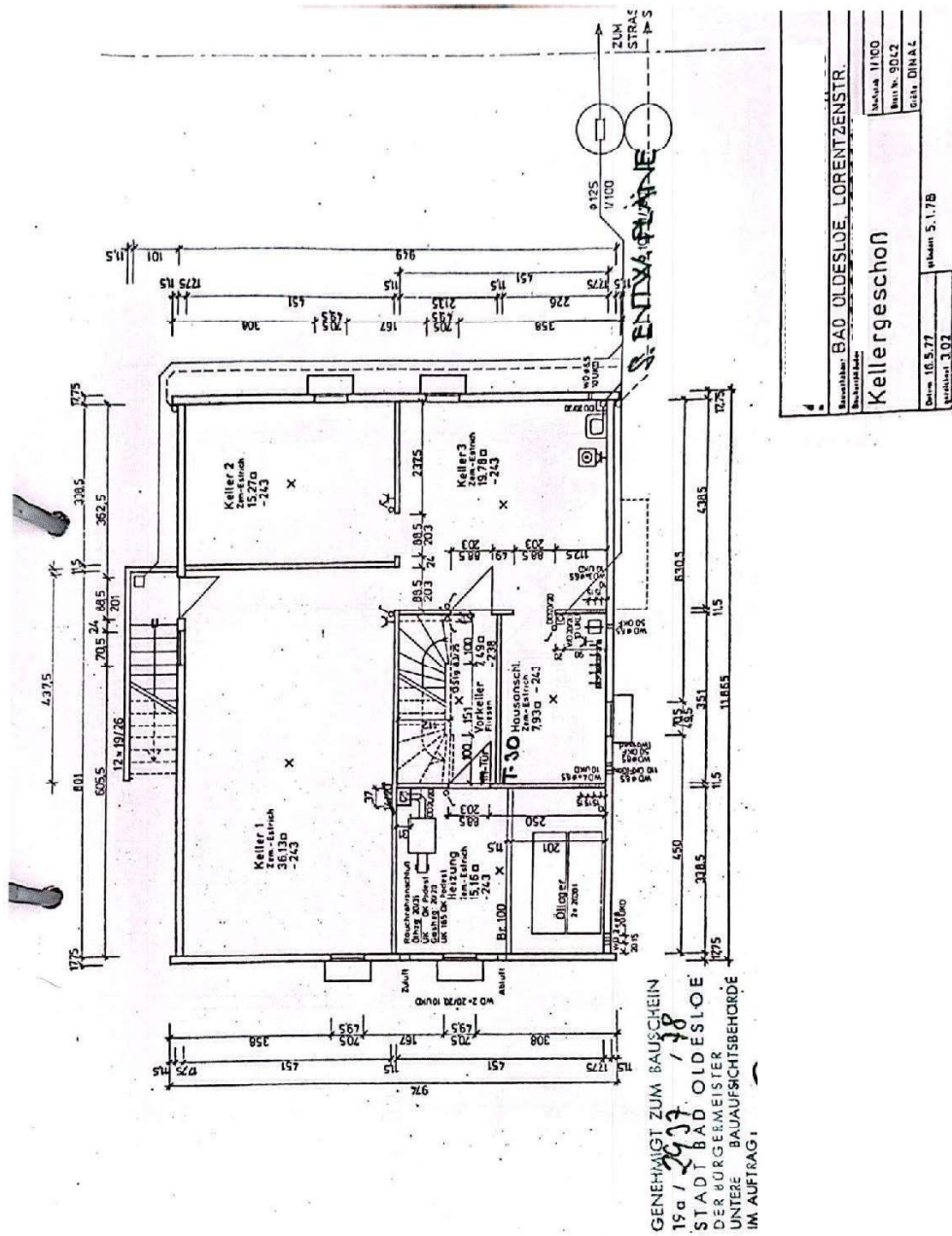


Bild 2: Grundriss Kellergeschoss

