

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.



Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der Grundstücksbegehung des Bewertungsobjektes stützt sich die Gebäudebeschreibung diesbezüglich ausschließlich auf die Aussagen der Bauantrags- und Genehmigungsunterlagen und ansonsten auf Erkenntnisse des äußeren Anscheins.

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 gesundheitschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus	
Bauart:	eingeschossiges Gebäude, mit Satteldach, voll unterkellert Dachgeschoss ausgebaut, Mauerwerk massiv, Klinkermauerwerk unterschiedlich rot und weiß,	
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> • Satteldach als Holzkonstruktion • Eindeckung Wellplatten (Asbest) • geringfügig gedämmt nach Baubeschreibung 	
Keller	voll unterkellert	
Erdgeschossdecke:	Betondecken	
Fundament:	Beton	
Baujahr:	Bj. 1976	


Modernisierungen / Erhaltungszustand:	<u>Durchgeführte Modernisierungen:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Kunststofffenster, ca. Bj. 1990 <u>Erforderliche Modernisierungen, Beseitigung der Baumängel / Bauschäden (in der Wertermittlung zu berücksichtigen):</u> <ul style="list-style-type: none"> • Gebäude insgesamt überaltert 	
Treppen:	Betontreppen	
Besondere Bauteile:	Keine Angabe möglich	
Besondere Einrichtungen:	Keine Angabe möglich	
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine wesentlich werterheblichen	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale :	Vgl. absehbare Modernisierungen	
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 147 m ²	
Brutto-Grundfläche:	rd. 344 m ²	

Überwiegende bzw. exemplarische Ausstattung des Hauptgebäudes:	Einfamilienhaus	Wegen der fehlenden Innenbesichtigung sind an dieser Stelle nur lückenhafte oder keine Aussagen möglich
Innenwandbekleidungen:	• Nicht bekannt	
Deckenbekleidungen:	• Nicht bekannt	
Bodenbeläge:	• Nicht bekannt	
Fenster:	Kunststofffenster, 2-fach Isolierverglasung, Bj. ca. 1990	
Türen:	Haupteingangstür Holz, Bj. ca. 1990, Glasbausteinelement, Innentüren nicht bekannt.	
Heizung:	Ölzentralheizung, 30.000 K cal/h, 4.500 l Öllager nach Baubeschreibung unterstellt	
Sanitär:	2 Bäder <ol style="list-style-type: none"> 1. WC, Waschbecken und Dusche 2. 2. WC, Waschbecken und Badewanne, Nach Baubeschreibung unterstellt.	
Elektro:	Nicht bekannt; baujahresentsprechend 3-adrig anzunehmen; mittlere Ausstattung	
Modernisierungen:	keine bekannt.	

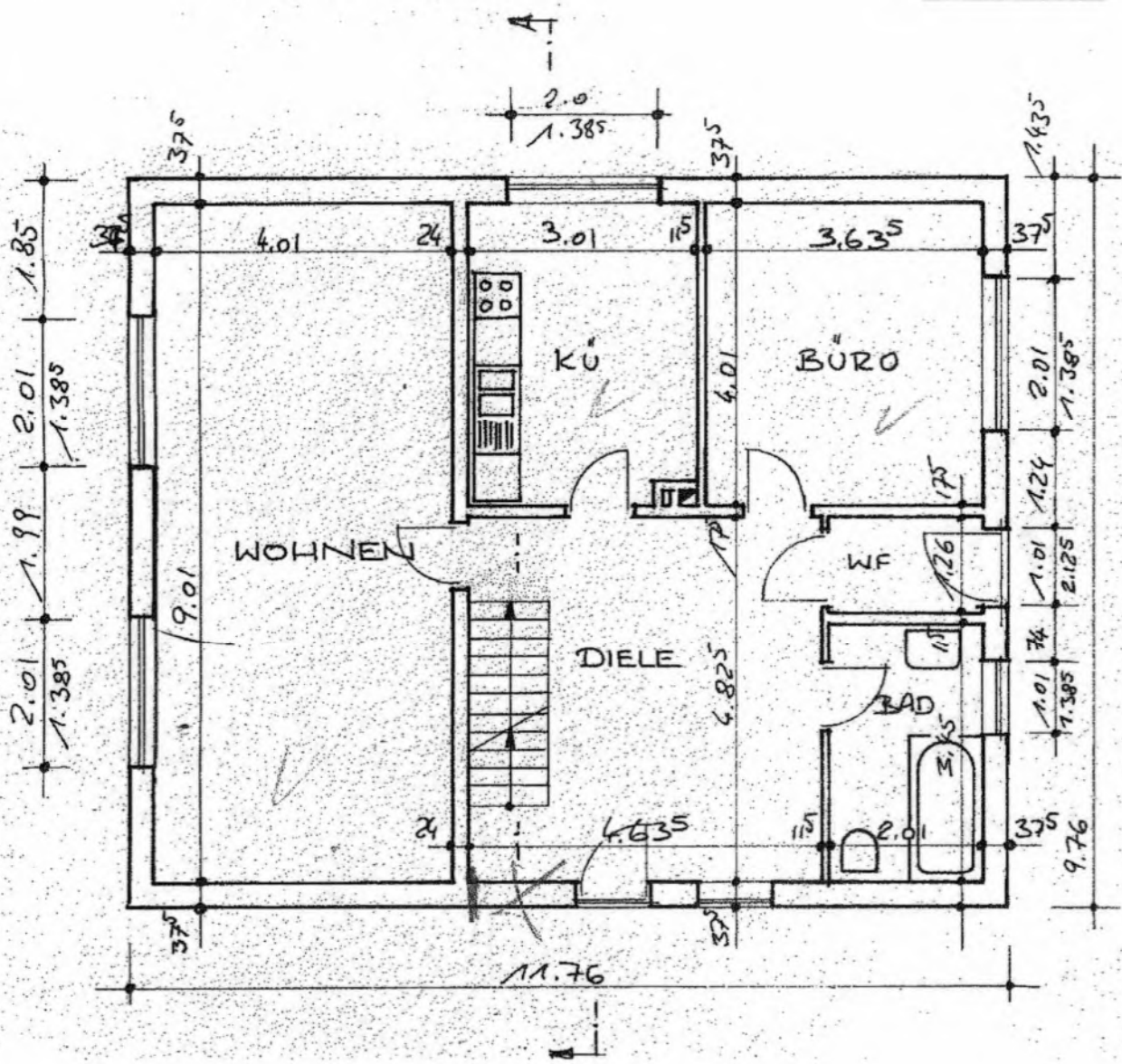
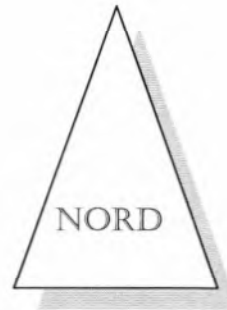
3.3 Nebengebäude

Nebengebäude :	Garage	
Baujahr:	Bj. 1976	
Konstruktion:	1-geschossig, Mauerwerk massiv, Dach: Holzkonstruktion, Pulldach mit Bitumendacheindeckung.	
Türen/Fenster:	zweiflügeliges Holztor	
Außenmaße :	6,99 m x 8,98 m	
Bemerkung:	Näheres nicht bekannt, Bauunterlagen liegen nicht vor.	

3.4 Außenanlagen

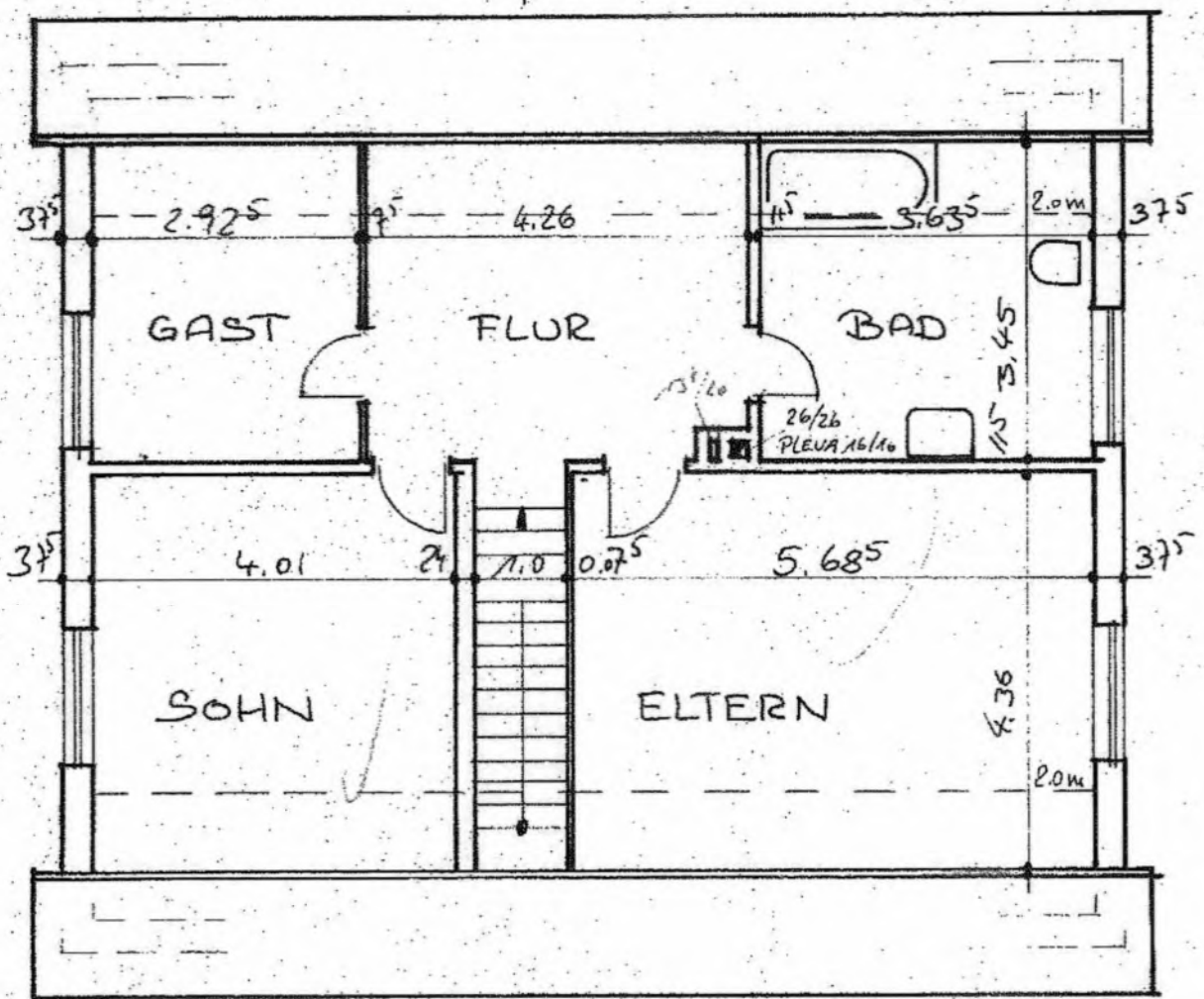
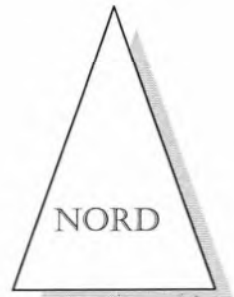
Außenanlagen:		
Ver- und Entsorgung:	Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks	
Einfriedungen:	Einfriedung teilweise mit Maschendrahtzaun	
Zufahrt, Terrassen- und Wegflächen:	Zufahrt und Wegflächen mit Betonpflaster und Betonplatten befestigt	
Grünflächen:	<ul style="list-style-type: none"> - Garten verwildert - Sträucher - 2 große Bäume, Birke und Rot-Ahorn 	
Sonstige Außenanlagen:	-	

Erdgeschoss



○➔ = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)

Dachgeschoss



○➔ = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)