

### 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.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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.

#### 3.2 Gebäude

<b>Art des Gebäudes:</b>	<b>Einfamilienwohnhaus</b>	 <p style="text-align: center;"><i>Straßenansicht</i></p> 
<b>Bauart:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• massiv gemauert;</li> <li>• eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss</li> <li>• zweischaliges Ziegel-Außenmauerwerk (Ziegel mit Luftschicht);</li> </ul>	
<b>Dach:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Satteldach als Holzkonstruktion,</li> <li>• Kaltdach,</li> <li>• Mineralwolldämmung, geringfügig gedämmt</li> <li>• grauer Betondachstein; um 1970</li> <li>• Dachunterschläge Holz i.O.</li> <li>• Zustand: nach äußerer Sichtung: <b>in Ordnung</b></li> </ul>	
<b>Keller</b>	Von außen nicht ersichtlich, daher unterstellt ohne	

Erd-/Obergeschossdecke:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Holzbalkendecke (baujahresbedingte üblich)</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Überdachte Terrasse</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>Stellplätze</b></p>
Fundament:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beton</li> </ul>	
Baujahr:	Um 1935	
Modernisierungen / Erhaltungszustand:	<p><u>Durchgeführte Modernisierungen:</u>  <i>um 1970: Dacheindeckung neu</i>  <i>um 2011 Fenster erneuert;</i>  <i>um 2000 Carport</i></p> <p><u>Erforderliche Modernisierungen (in der Wertermittlung zu berücksichtigen):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassadenschäden</li> <li>• <b><u>Weiteres von außen nicht ersichtlich</u></b></li> </ul>	
Treppen:	Nicht bekannt	
Besondere Bauteile:	überdachte Terrasse Holzcarport	
Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt</li> </ul>	
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine im Gebäude	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>vgl. obige Liste erforderlicher Modernisierungen</i></li> </ul>	
Wohnfläche:	rd. 100 m <sup>2</sup>	
Brutto-Grundfläche:	rd. 144 m <sup>2</sup>	

<b>Überwiegende bzw. exemplarische Ausstattung des Hauptgebäudes:</b>	<b>Einfamilienwohnhaus</b>	<p><i>Wegen fehlender Innenbesichtigung können keine Aussagen getroffen werden.</i></p>
Innenwandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht bekannt</li> </ul>	
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht bekannt</li> </ul>	
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht bekannt</li> </ul>	
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Holzfenster mit Sprossen, doppelt verglast</li> </ul>	
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht bekannt</li> </ul>	
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht bekannt</li> </ul>	
Sanitär:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht bekannt</li> </ul>	
Elektro:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht bekannt</li> </ul>	
Barrierefreiheit:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht bekannt</li> </ul>	
Energieausweis:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht bekannt</li> </ul>	
Gesamtzustand:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht bekannt</li> </ul>	

<b>Nebengebäude:</b>	<b>Schuppen</b>
Außenmaße:	ca. 2,00 x 5,00 m

Bauart:	massiv gemauert.
Fassade:	Verblendmauerwerk wie Hauptgebäude
Dach:	Flach geneigtes Satteldach, Welleterniteindeckung; Holzkonstruktion
Fußboden:	Nicht bekannt
Wand-/Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Fenster, Tor / Tür:	Stahltür, Holztür mit Lichtausschnitt, Holzfenster
Nutzung:	Nicht bekannt
Mängel/Schäden:	Nicht bekannt
Brutto-Grundfläche:	rd. 20 m².

<b>Außenanlagen:</b>	<b>1. zum Einfamilienwohnhaus</b>	
Ver- und Entsorgung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks</li> </ul>	
Einfriedungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfriedungen straßenseitig mit Holztor und Pforte</li> </ul>	
Gartenbereich:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rasenflächen (weiteres von der Straße nicht ersichtlich)</li> <li>• Vorgarten mit Rasen, kleiner Mauer und Gehölzen;</li> </ul>	
Zufahrt / Terrasse:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• überdachte Holzbodenterrasse;</li> <li>• Auffahrt und Stellplätze bekiest, Wege Waschbetonplatten</li> </ul>	
Sonstige Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carport in Holzbauweise</li> </ul>	