

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.

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden; die Beschreibungen stützen sich daher auf die Aussagen der Bauakte und die Merkmale nach äußerer Sichtung; üblicherweise anzunehmende Bauausführung im Baujahr sind mit „ü.Bj.“ gekennzeichnet.

3.2 Gebäude


Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus	
Bauart:	<ul style="list-style-type: none">• massiv gemauert;• eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss• einschaliges Außenmauerwerk (Trümmersplithohlblocksteine), Fassade glatt verputzt, gelb gestrichen);	

Dach:	<ul style="list-style-type: none"> • Krüppelwalmdach als Holzkonstruktion, • Kaltdach, • Mineralwolldämmung, Zwischensparrendämmung anzunehmen (ü. Bj.) • Tonpfanne, engobiert; um 2015 (geschätzt) • Dachunterschläge verkleidet, Resoplan • Zustand: nahezu neuwertig 	
Keller Kellertreppe: Fußböden: Wandbekleidung: Türen / Fenster: Deckenbekleidung: Zustand allgemein:	zum Teil unterkellert <i>Näheres nicht bekannt</i>	
Erd-/Obergeschossdecke:	<ul style="list-style-type: none"> • Beton- oder Hohlsteindecke nach Bauakte 	
Fundament:	<ul style="list-style-type: none"> • Beton 	
Baujahr:	1954	
Modernisierungen / Erhaltungszustand:	<u>Durchgeführte Modernisierungen:</u> <ul style="list-style-type: none"> • um 2015: Dach, Haustür und Fenster (geschätzt) erneuert <u>Erforderliche Modernisierungen (in der Wertermittlung zu berücksichtigen):</u> <ul style="list-style-type: none"> • von außen keine ersichtlich 	
Treppen:	Geschlossene Holzwangentreppen, gewandelt	
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Photovoltaikanlage ✓ Thermische Solaranlage ✓ Außenrollläden 	
Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine im Gebäude	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale :	<ul style="list-style-type: none"> • <i>vgl. obige Liste erforderlicher Modernisierungen</i> 	
Wohnfläche:	rd. 140 m ²	
Brutto-Grundfläche:	rd. 216 m ²	

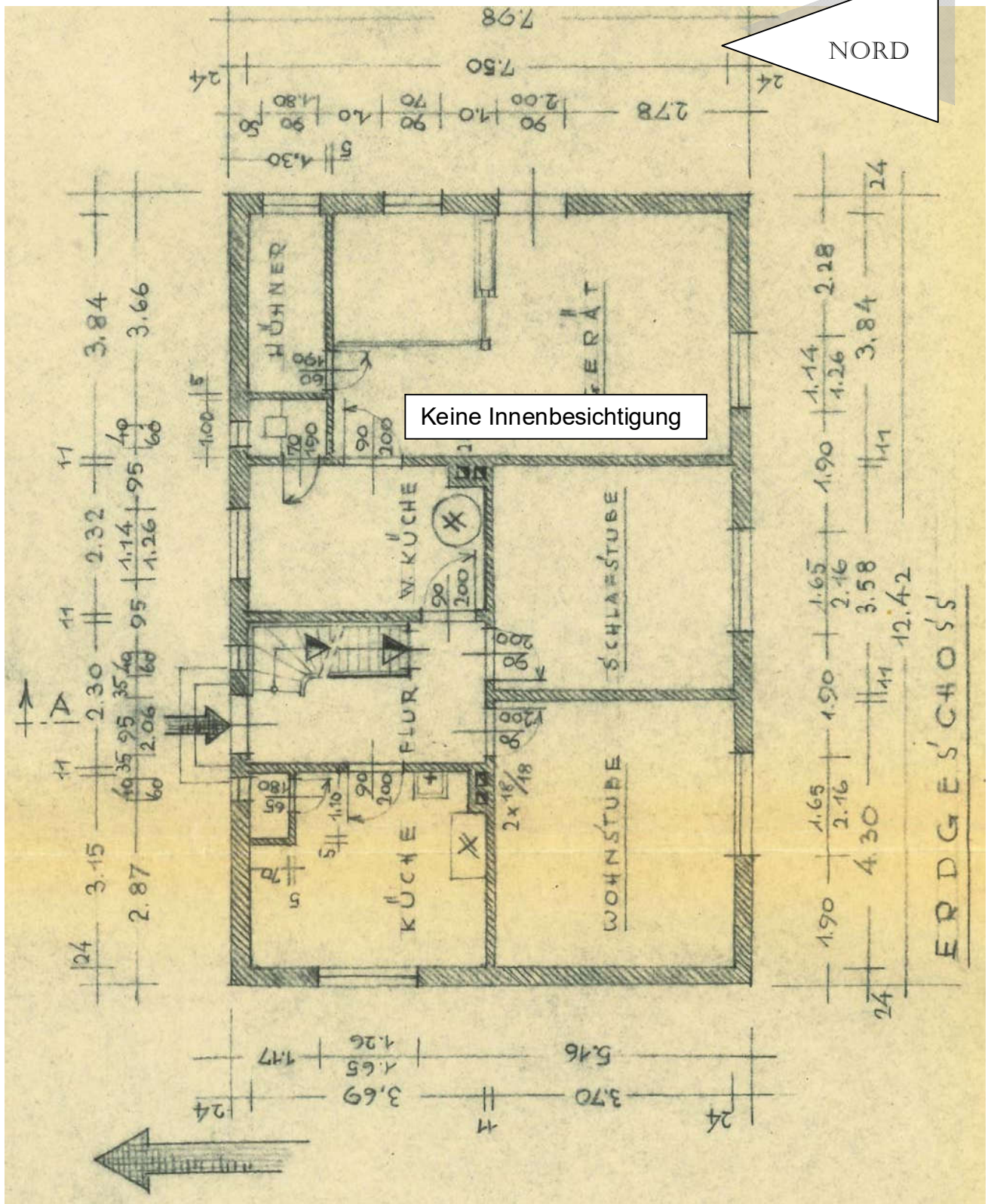
Überwiegende bzw. exemplarische Ausstattung des Hauptgebäudes:	Einfamilienwohnhaus	
Innenwandbekleidungen:	<i>Wegen fehlender Innenbesichtigung können keine Angaben gemacht werden.</i>	
Deckenbekleidungen:		
Bodenbeläge:		
Fenster:		
Türen:		
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> Es liegt eine Genehmigung von 1975 zum Einbau einer Ölfeuerungsanlage vor; tatsächlicher Bestand nicht bekannt. 	
Sanitär:	<i>Wegen fehlender Innenbesichtigung können keine Angaben gemacht werden.</i>	
Elektro:		
Barrierefreiheit:		
Energieausweis:		
Gesamtzustand:	<i>Nach äußerem Anschein: gut instand gehalten</i>	

Nebengebäude:	Garage	
Außenmaße:	ca. 3,00 x 5,60 m	
Bauart:	Stahlbetonfertigteile	
Fassade:	gestrichen.	
Dach:	Flachdach, Bitumeneindeckung; Betonkonstruktion	
Fußboden:	unbekannt	
Wand-/Deckenbekleidungen:	unbekannt	
Fenster, Tor / Tür:	Stahltür, Stahlgaragenschwinger, mechanisch	
Nutzung:	Garage;	
Mängel/Schäden:	unbekannt	
Brutto-Grundfläche:	rd. 16,80 m².	



Außenanlagen:	zum Einfamilienwohnhaus	
Ver- und Entsorgung:	<ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks 	  
Einfriedungen:	<ul style="list-style-type: none"> • durch Holzzaun 	
Gartenbereich:	<ul style="list-style-type: none"> • Rasenflächen, Zierbeete, Gehölze; 	
Zufahrt / Terrasse:	<ul style="list-style-type: none"> • gepflasterte Terrasse; • gepflasterte Auffahrt und Wege 	
Sonstige Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Carport • Große Kastanie (Naturschutzstatus) 	

Erdgeschoss



Dachgeschoss: kein Grundriss in der Bauakte

Keller

NORD

