

### 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

| Art des Gebäudes:       | Einfamilienwohnhaus                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                       |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauart:                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• massiv gemauert;</li> <li>• eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss</li> <li>• zweischaliges Ziegel-Außenmauerwerk (Betontragschale 14 cm, 4 cm Schaumstoff, 4 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblendmauerwerk);</li> </ul>                                          |  |
| Dach:                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Satteldach als Holzkonstruktion, Kehlbalkendach</li> <li>• Flachdach über Anbau,</li> <li>• Mineralwolldämmung, 80 mm alukaschiert</li> <li>• Betondachstein; 1980er Jahre</li> <li>• Dachunterschläge Holz i.O.</li> <li>• Zustand: <b>in Ordnung</b></li> </ul> |  |
| Keller                  | ohne                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |
| Erd-/Obergeschossdecke: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beton</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       |
| Fundament:              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beton, 18 cm Sohlplatte</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                       |
| Baujahr:                | 1981 (nach Bauakte)                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                       |

Hauseingang

Rückwärtiger Wintergarten

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Modernisierungen / Erhaltungszustand:             | <p><u>Durchgeführte Modernisierungen:</u></p> <p>1985: Anbau Wintergarten, Fertiggarage</p> <p>1985: Anbau Wohnräume, Heizung</p> <p>2007: Innentüren, Farbanstriche</p> <p><u>Erforderliche Modernisierungen (in der Wertermittlung zu berücksichtigen):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sanierungsbedürftiges Bad</li> <li>• überalterte Einbauküche</li> <li>• Velux-Fenster austauschbedürftig</li> <li>• Haustür überaltert</li> <li>• austauschbedürftige Scheiben, Wintergarten ca. 8 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Heizung austauschbedürftig nach GEG</li> </ul> |  <p>Rückansicht</p>  <p>Straßenseitiger Wintergarten</p> |
| Treppen:                                          | Betontreppe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                              |
| Besondere Bauteile:                               | 2 Wintergärten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                              |
| Besondere Einrichtungen:                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbauküche</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                              |
| Erweiterungsmöglichkeiten:                        | Keine im Gebäude                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                              |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale : | <ul style="list-style-type: none"> <li>• vgl. obige Liste erforderlicher Modernisierungen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                              |
| Wohnfläche:                                       | rd. 175 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                              |
| Brutto-Grundfläche:                               | rd. 278 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                              |

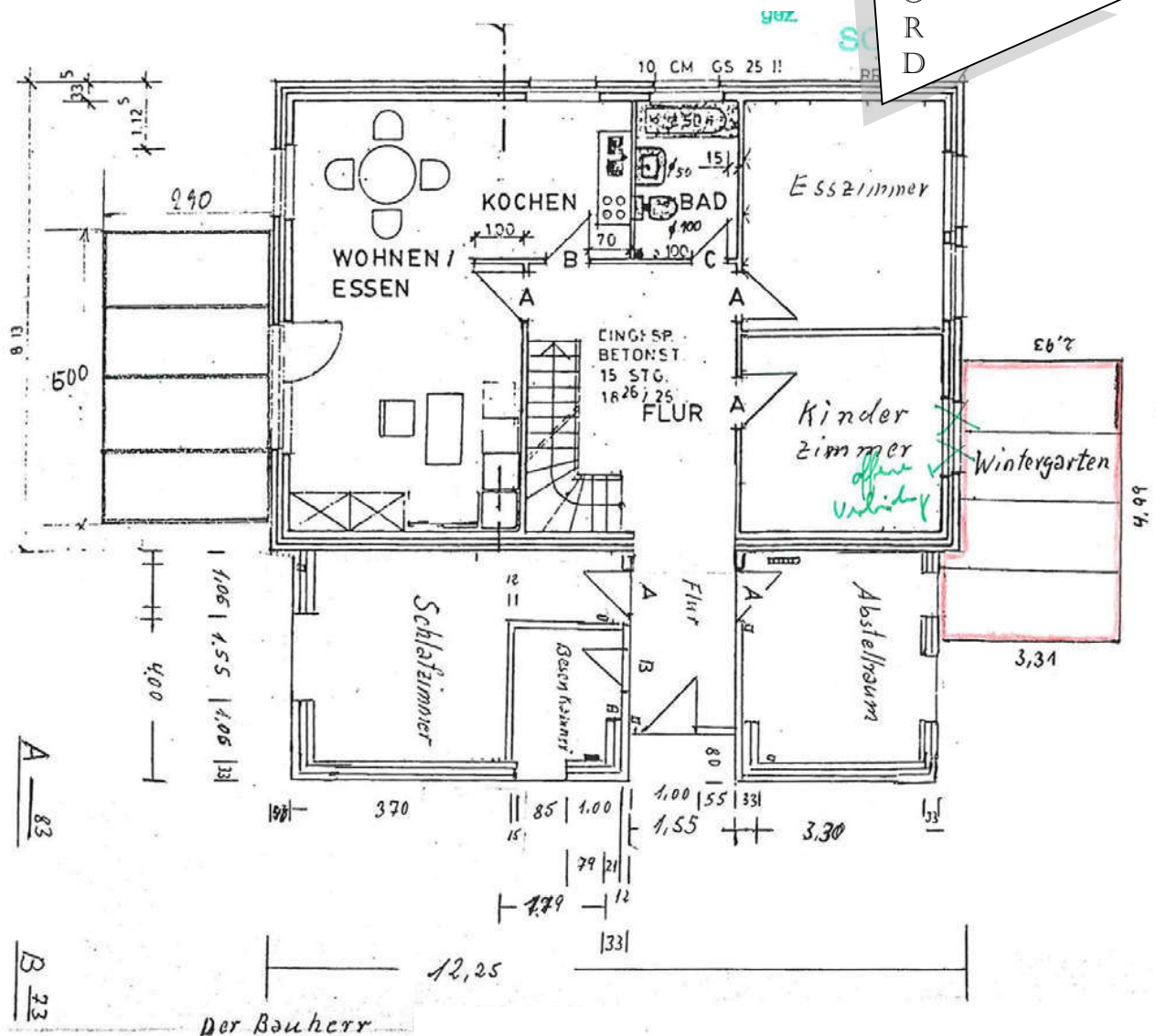
|                                                                       |                                                                                                                                                                                             |                             |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Überwiegende bzw. exemplarische Ausstattung des Hauptgebäudes:</b> | <b>Einfamilienwohnhaus</b>                                                                                                                                                                  | Keine Innenfotos zugelassen |
| Innenwandbekleidungen:                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fliesen</li> <li>• Raufasertapete</li> <li>• Paneele</li> </ul>                                                                                    |                             |
| Deckenbekleidungen:                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Raufasertapeten oder glatt verputzt, gestrichen</li> <li>• Paneele</li> <li>• Holzverkleidung</li> </ul>                                           |                             |
| Bodenbeläge:                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fliesen</li> <li>• Laminat</li> </ul>                                                                                                              |                             |
| Fenster:                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>o Edelholzfenster, 3fach verglast;</li> <li>o VELUX-Dachflächenfenster aus Baujahr</li> <li>o großes Terrassentürelemente gleicher Bauart</li> </ul> |                             |

|                   |                                                                                                                                                                               |  |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Türen:            | Holzeingangstür mit Lichtauschnitt und seitlichem Lichtband<br>Innentüren: Holzaufbautüren, kassettiert, weiß beschichtet, in Holzzargen (nach 2007)                          |  |
| Heizung:          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gas-Zentralheizung JUNKERS, Warmwasser über Durchlauferhitzer</li> <li>Flachheizkörper mit Thermostatventilen</li> </ul>               |  |
| Sanitär:          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Duschbad im Dachgeschoss (in Sanierung)</li> <li>WC als Tiefspüler mit Vorwandspülkasten, Waschbecken; Wanne im Erdgeschoss</li> </ul> |  |
| Elektro:          | durchschnittlicher Ausstattungsstandard, Leitungen unter Putz; Leitungssystem 3-adrig                                                                                         |  |
| Barrierefreiheit: | besteht nicht                                                                                                                                                                 |  |
| Energieausweis:   | nicht vorhanden                                                                                                                                                               |  |
| Gesamtzustand:    | <i>Deutlich modernisierungsbedürftig</i>                                                                                                                                      |  |

|                           |                                                |                                                                                       |
|---------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nebengebäude:</b>      | <b>Doppelgarage</b>                            |  |
| Außenmaße:                | ca. 3,00 x 5,00 m + 3,50 m x 9,00 m            |                                                                                       |
| Bauart:                   | Fertigbauweise, Stahlbeton                     |                                                                                       |
| Dach:                     | Flachdach, Bitumeneindeckung; Holzkonstruktion |                                                                                       |
| Fußboden:                 | Beton;                                         |                                                                                       |
| Wand-/Deckenbekleidungen: | Farbanstriche                                  |                                                                                       |
| Fenster, Tor / Tür:       | Stahltür, Stahlgaragenschwinger, mechanisch    |                                                                                       |
| Nutzung:                  | Garage;                                        |                                                                                       |
| Mängel/Schäden:           | Nicht ersichtlich                              |                                                                                       |
| Brutto-Grundfläche:       | rd. 46,50 m².                                  |                                                                                       |

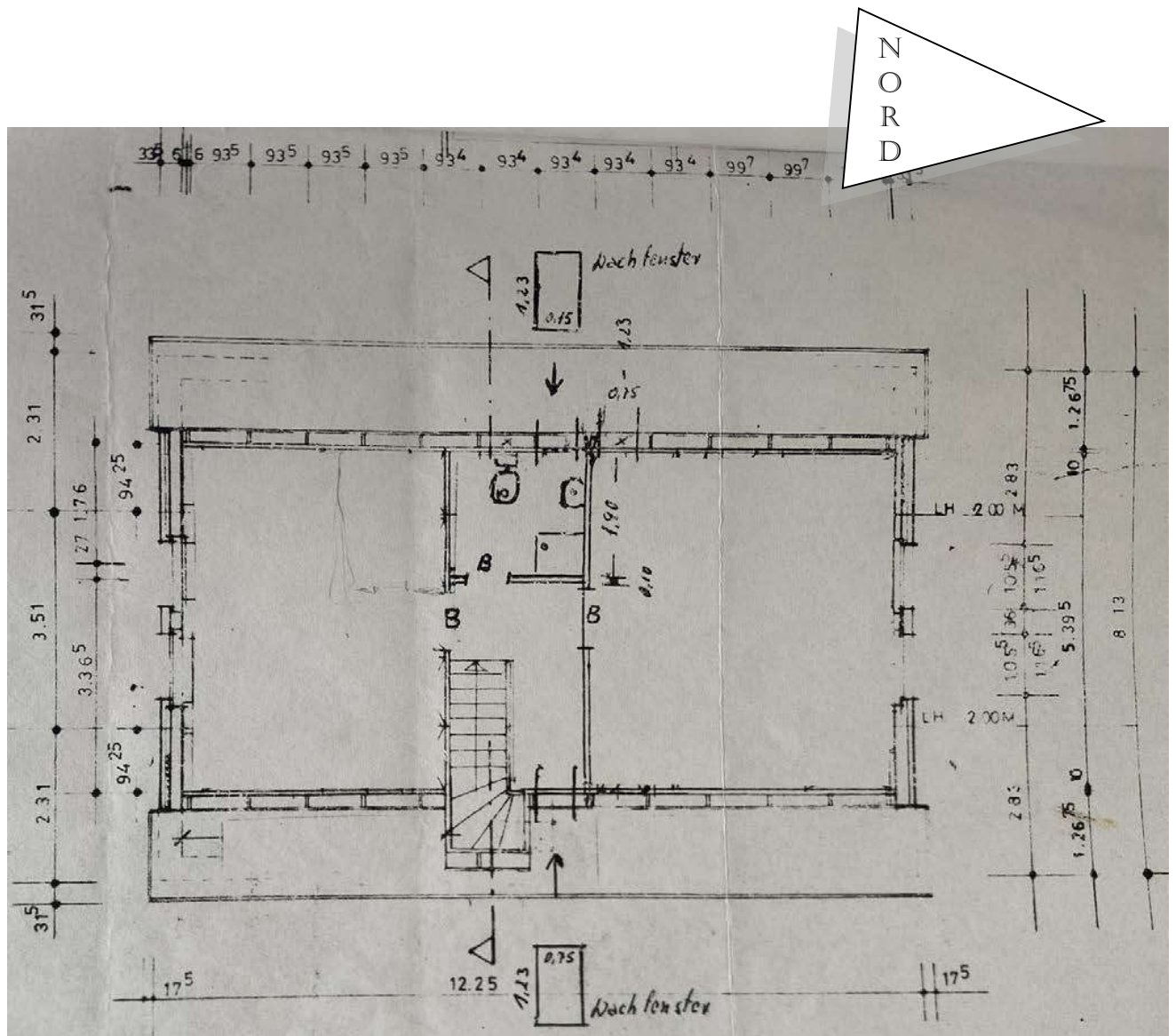
|                      |                                                                                                   |  |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Außenanlagen:</b> | <b>zum Einfamilienwohnhaus</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><i>Einfriedungen durch Metallzaun mit Mauer</i></li> </ul> |  |

|                        |                                                                                                                                                                             |                                                                                    |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Gartenbereich:         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Rasenfläche mit überdachter Terrasse</i></li> <li>• <i>Gepflasterte Terrasse am Haus</i></li> <li>• <i>Zierbeete</i></li> </ul> |  |
| Zufahrt / Terrasse:    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Gepflasterte Auffahrt und Wege</i></li> </ul>                                                                                   |                                                                                    |
| Sonstige Außenanlagen: |                                                                                                                                                                             |                                                                                    |

N  
O  
R  
D

Keine Innenfotos zugelassen

## Obergeschoss



Keine Innenfotos zugelassen