

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, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebauter Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1956 (gemäß Bauakte)
Modernisierung Historie gem. Bauakte:	ca. 28.10.1955 Bauantrag Einfamilienwohnhaus ca. 21.10.1955 Dreikammer Ausfall Grube, 4.000 Liter Inhalt ca. 26.06.1956 Rohbauabnahme ca. 03.11.1956 Gebrauchsabnahme ca. 07.07.1964 Erker Ausbau im DG ca. 13.09.1966 Gebrauchsabnahme ca. 08.10.1965 Ölfeuerung ca. 19.01.1966 Gebrauchsabnahme ca. 18.03.1971 Anbau an ein Wohnhaus (Bauantrag) ca. 21.07.1971 Rohbauabnahme / Schlussabnahme ca. 20.03.1984 Verlängerung des vorh. Satteldaches, DG-Ausbau und Loggia, Genehmigung vom 20.03.1984
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sichtmauerwerk; Verblendung; Schieferplattenverkleidung o.ä.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
mit Kellerflur und Kellerräumen sowie Garagenbereich

Erdgeschoss:
mit Windfang Flur, WC, Innenflur, Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer

Dachgeschoss:
mit Flur, Vorzimmer, Bad und ca. 3 Zimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen o.ä.
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.;
	nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> nicht vorhanden
	<u>Kellertreppe:</u> in offener Holzkonstruktion, Handlauf einseitig, Stufen mit Belag
	<u>Geschosstreppe:</u> geschlossene Holzkonstruktion, Handlauf einseitig; Holzgeländer; Stufen belegt mit Teppich, Textilbelag o.ä.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 1984; Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Stahl tanks im Gebäude (Keller)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnhaus" zusammengefasst.

4.2.5.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Teppichboden, Textilbelag, Laminat, Fliesen, Klickvinyl o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend mit einfachen Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Fenster:	ältere Fenster aus Holz oder Kunststoff, überwiegend mit Doppelverglasung, vereinzelt mit Einfachverglasung, Dachflächenfenster, Glasbausteinfenster im Garagenbereich
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden;

Gäste-WC Erdgeschoss:

1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken;
überalterte Ausstattung und Qualität, helle Sanitärobjekte

Bad Dachgeschoss:

1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 Badewanne;
überalterte Ausstattung und Qualität, tlw. farbige Sanitärobjekte

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	ältere Einbauküche einfacher Qualität, Marke nicht bekannt, Baujahr nicht bekannt, Kaufpreis nicht bekannt; EBK mit Unter- und Oberschränken, Arbeitsplatte, Ceran-Kochfeld mit Backofen, Spüle, Geschirrspüler ohne weitere Wertbeeinflussung
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; soweit ersichtlich teilweise Feuchtigkeitsschäden Kelleraußenwände
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachaufbauten, Veranda Dachgeschoss
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, befriedigend. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

keine

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Holzterrasse mit Pool, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken) o.ä.

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten
Seite 9 von 19

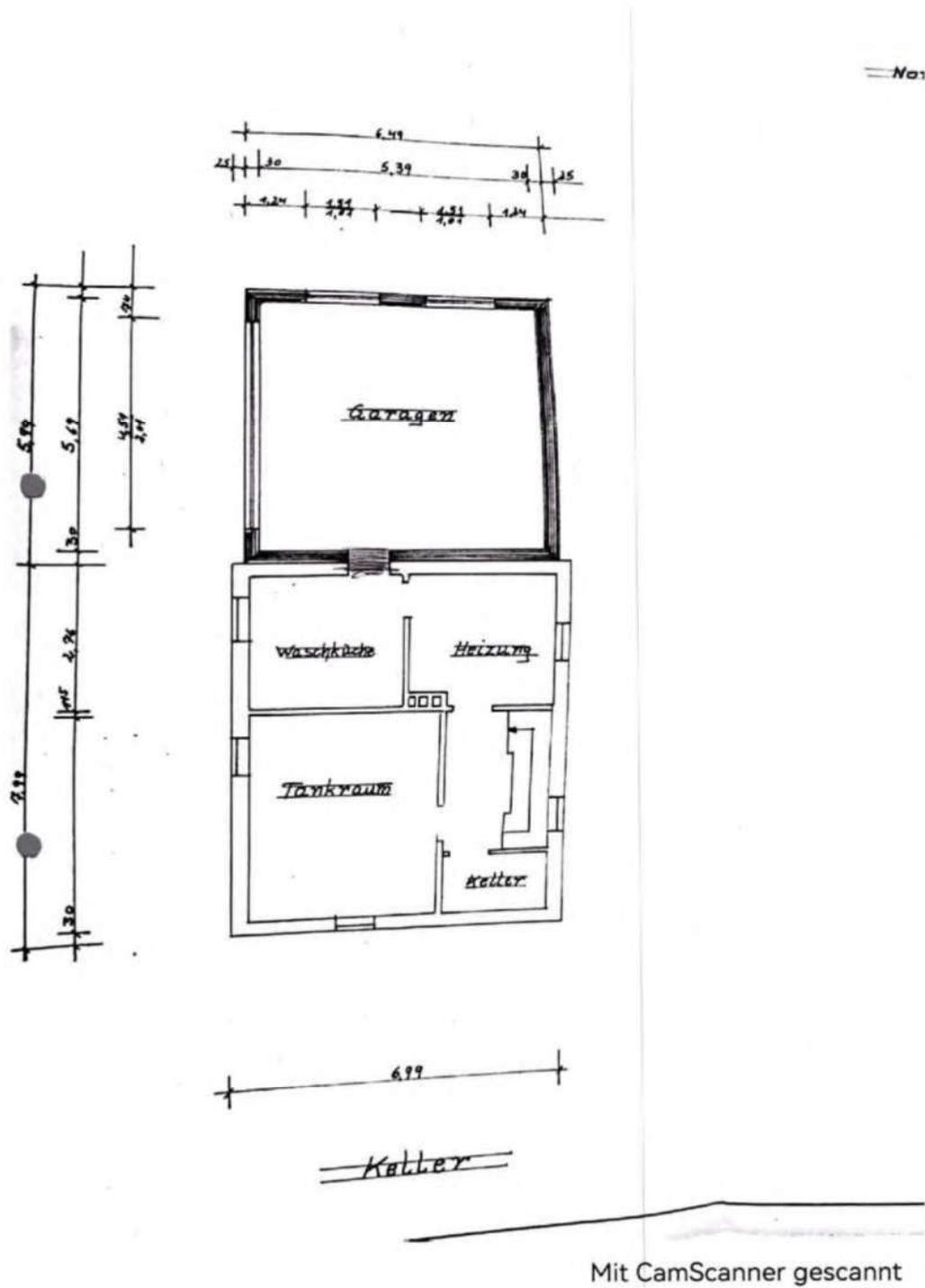


Bild 3: Grundriss KG mit Anbau (Garage)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 10 von 19

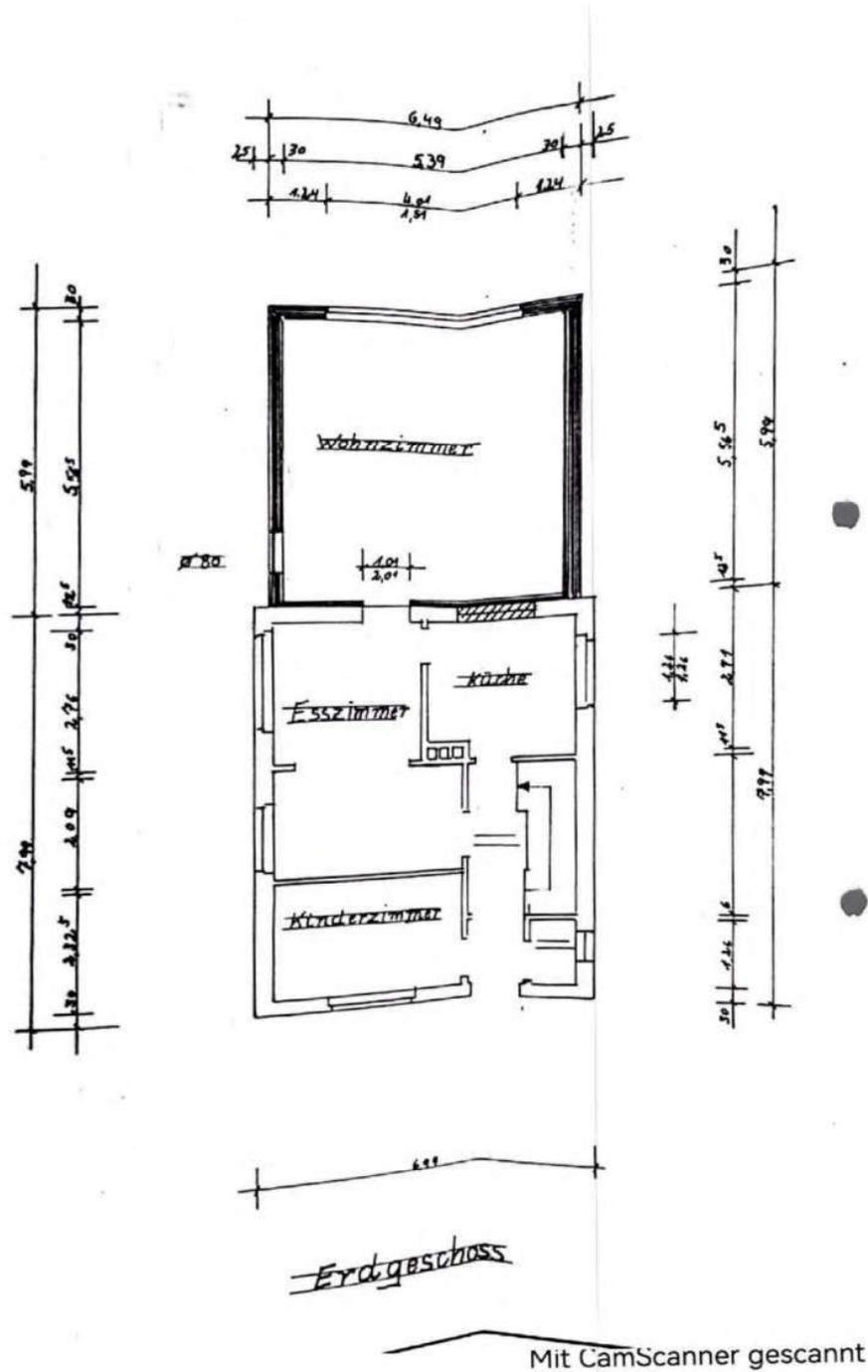


Bild 2: Grundriss EG mit Anbau

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten
Seite 11 von 19

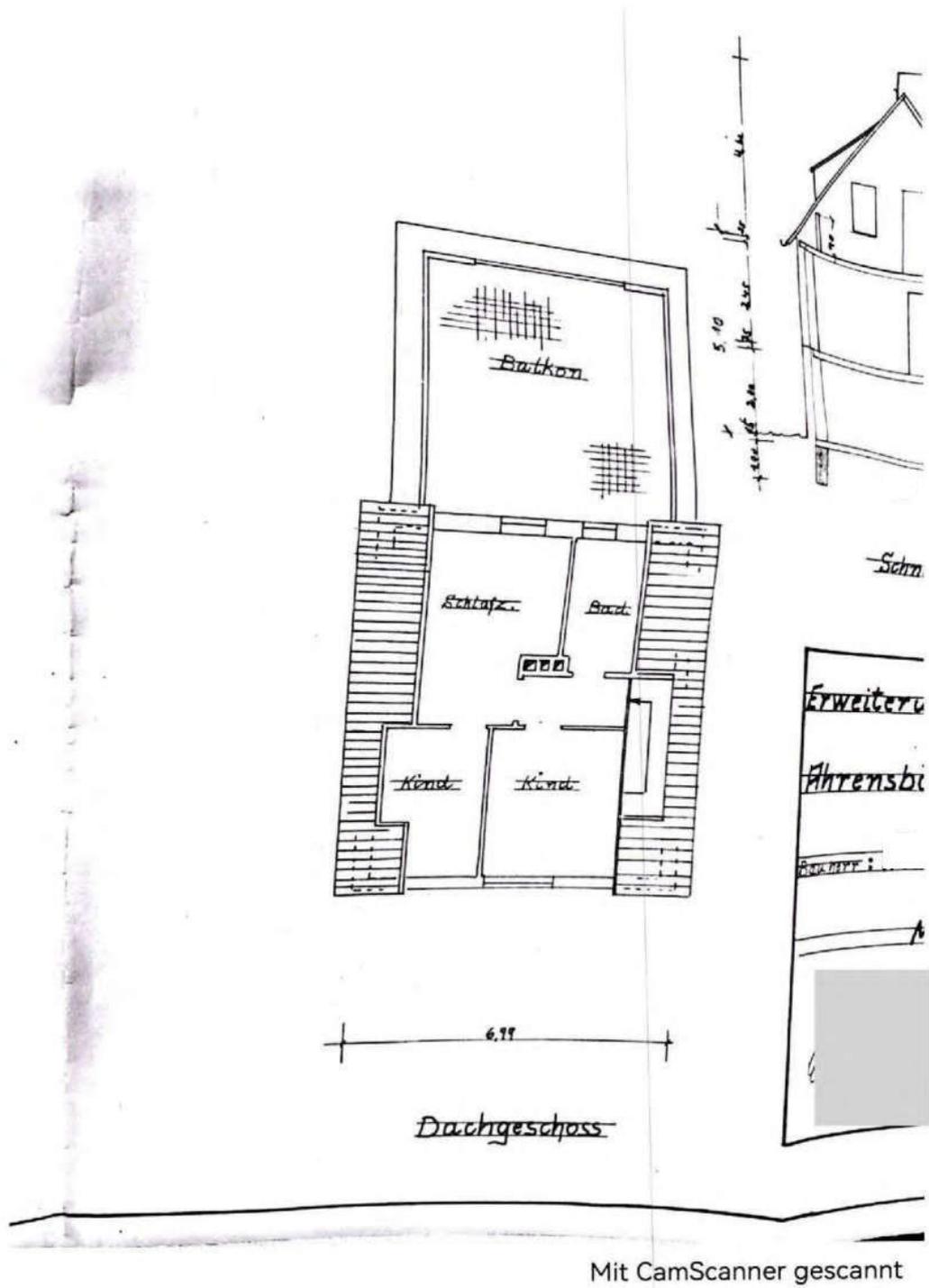


Bild 4: Grundriss DG mit Anbau (Garage)