

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 konnte nicht geprüft werden, 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 Bereich Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus eingeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss;
Baujahr:	ca. 1976 (gemäß Bauakte)
Modernisierung / Historie gemäß Bauakte:	ca. 1976 Einfamilienwohnhaus mit Kleinkläranlage mit Verrieselung (Bauschein vom 25.08.1976), Nachtrag Einbau Schwimmbecken (nicht ausgeführt), Entwässerung Dreikammer-Ausfallgrube (1.500 Liter) Verrieselung ca. 1977 Ölfeuerungsanlage und Lagerung von 5.000 Liter Heizöl (Hansa-Erdtank)
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 Verblendung, Sichtmauerwerk, Klinkermauerwerk

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

gemäß den vorliegenden Zeichnungen mit Flur, mehrere Kellerräume, Heizungsraum o.ä.

Erdgeschoss:

gemäß den vorliegenden Zeichnungen mit Flurbereichen, Bad, WC, Küche, Wohnstube, 2 Kinderzimmern sowie Schlafzimmer

Dachgeschoss:

gemäß den vorliegenden Zeichnungen nicht ausgebaut

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä.
Keller:	Mauerwerk, KSL, ca. 36,5 cm
Umfassungswände:	Mauerwerk, ca. 30 cm
Innenwände:	tragende Innenwände: vermutlich Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.; nichttragende Innenwände: vermutlich Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbetondecke, Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> vermutlich Holz- oder Stahlbetonkonstruktion; mit Geländer, Handlauf, Absturzsicherung o.ä.; Kelleraußentreppe untermauerte Blockstufen o.ä.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine o.ä., mit Dachrinnen und Regenfallrohren

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr, Ausführung als Vorwandinstallation o.ä.
Abwasserinstallationen:	vermutlich Ableitung in private Kleinkläranlage, Klärgrube o.ä.
Elektroinstallation:	vermutlich einfache bis durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss o.ä.
Heizung:	vermutlich Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 1977; Erdtank, Tankgröße ca. 1.500 Liter
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung);
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro) o.ä.

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

4.2.5.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	vermutlich Estrich, Teppichboden, Textilbelag, PVC, Laminat, Fliesen o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend vermutlich mit Binderfarbenanstrich, Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	vermutlich Deckenputz, Gipskartonplatten o.ä., mit Anstrich, Holzvertäfelungen, Holzverkleidungen, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff, mit Doppelverglasung; mit Beschlägen; Rollläden vorhanden
Türen:	<u>Eingangstür</u> : Kunststofftür, mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren</u> : vermutlich Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Holz- oder Stahlzargen o.ä.

sanitäre Installation:	vermutlich überwiegend durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, auf Putz / unter Putz, ausreichend vorhanden;
	<u>Bad EG:</u> vermutlich 1 eingebaute Wanne und / oder 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, Durchlauferhitzer o.ä.,
	<u>WC EG:</u> vermutlich 1 Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Durchlauferhitzer o.ä.,
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar; Hinweis 1: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung können keine Angaben / Informationen zu baulichen Mängeln und / oder Schäden erteilt werden. Hinweis 2: massive Putzabplatzungen im Bereich der Kelleraußentreppe, diverse defekte Klinkerplatten Eingangsbereich Treppe
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich bekannt

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	Kaminofen (außen)
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar; Hinweis 1: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung können keine Angaben / Informationen zu baulichen Mängeln und / oder Schäden erteilt werden. Hinweis 2: massive Putzabplatzungen im Bereich der Kelleraußentreppe, diverse defekte Klinkerplatten Eingangsbereich Treppe
wirtschaftliche Wertminderungen:	wie vor
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – dem äußeren Anschein nach – teilweise normal; teilweise erscheint das Gebäude in einem vernachlässigten Zustand.

4.3 Außenanlagen

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

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 9

Mit CamScanner gescannt

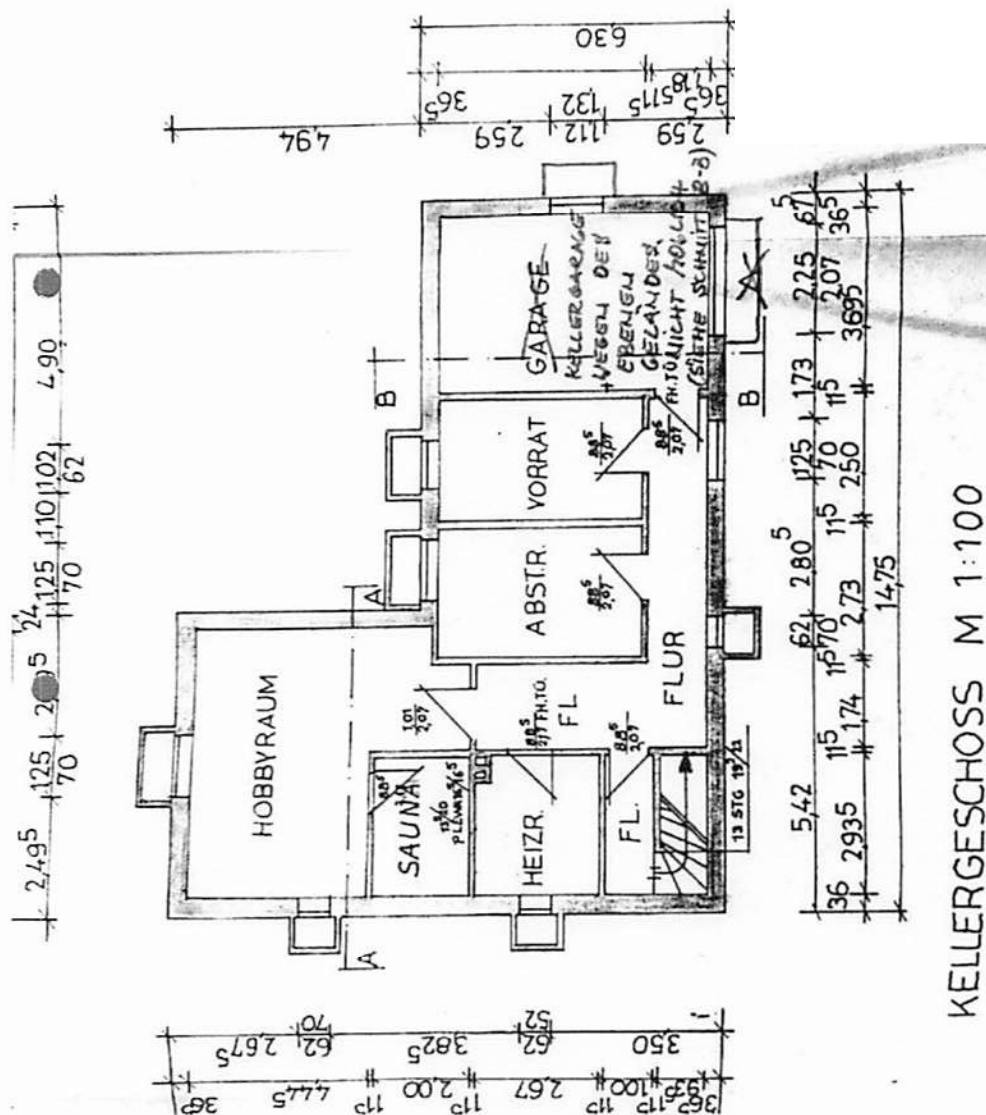


Bild 3: Grundriss KG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 9

Mit CamScanner gescannt

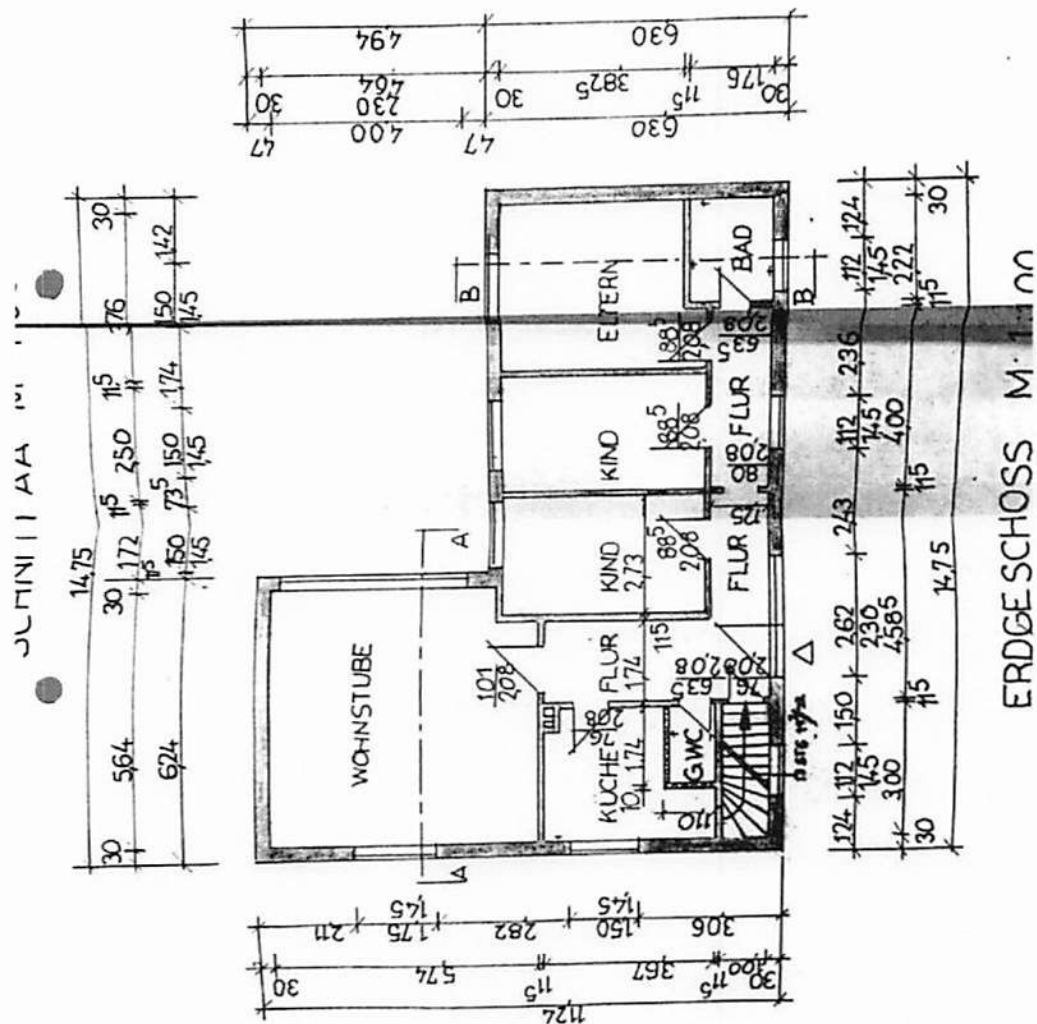


Bild 4: Grundriss EG