

### 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>• zweigeschossig mit ausgebautem Dachraum</li> <li>• zweischaliges Ziegel-Außenmauerwerk (Porenbeton und WDVS; glatt verputzt);</li> </ul> |   |

|  |   |  |
|--|---|--|
| Dach:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Walmdach als Holzkonstruktion,</li> <li>• Sparren-Pfettendach;</li> <li>• Kaldach,</li> <li>• Betondachsteine, anthrazit</li> <li>• Dachraum ausgedielt;</li> <li>• Zustand: <b>nahezu neuwertig</b></li> </ul>  |  <p style="text-align: center;">Südostansicht</p> |
| Keller   | Voll unterkellert   |  |
| Kellertreppe:  | Fliesen   |  |
| Fußböden:  | Estrich oder Fliesen  |  |
| Wandbekleidung:                                      | glatt verputzt und gestrichen   |  |
| Türen / Fenster:                                     | Kunststofffenster 3-fach verglast;<br>Holzaufbautüren, weiß beschichtet   |  |
| Deckenbekleidung:                                    | glatt verputzt und gestrichen   |  |
| Zustand allgemein:                                   | neuwertig; leichte Feuchte  |  |
| Erdgeschossdecke:                                    | Stahlbetondecke mit Trittschalldämmung  |  |
| Obergeschossdecke:                                   | Holzbalkendecke   |  |
| Fundament:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Streifenbeton</li> </ul>   |  |
| Baujahr:   | 2011  |  |
| Modernisierungen /<br>Erhaltungszustand:             | <u>Durchgeführte Modernisierungen:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul> <u>Erforderliche Modernisierungen<br/>(in der Wertermittlung zu berücksichtigen):</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinere Restarbeiten bei Anschlüssen z.B. am WDVS</li> <li>• Fassadenanstriche erneuern</li> <li>• Beseitigung kleinerer Bauschäden/Setzrisse</li> </ul> |  |
| Treppen:   | Beton/Holz<br>Harfentreppe, Metall, offen, mit Vollholzstufen in Eiche  |  |
| Besondere Bauteile:                                  | Eingangsüberdachung, durch Säulen gestützt  |  |
| Besondere Einrichtungen:                             | Einbauküche, Kaminzug im Wohnzimmer   |  |
| Erweiterungsmöglichkeiten:                           | Keine im Gebäude  |  |
| Besondere objektspezifische<br>Grundstücksmerkmale : | Keine   |  |

|                     |                        |  |
|---------------------|------------------------|--|
| Wohnfläche:         | rd. 166 m <sup>2</sup> |  |
| Brutto-Grundfläche: | rd. 421 m <sup>2</sup> |  |


|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Überwiegende bzw. exemplarische Ausstattung des Hauptgebäudes:</b> | <b>Einfamilienwohnhaus</b>  | <i>keine Innenfotos<br/>nach Innenbesichtigung</i> |
| Innenwandbekleidungen:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fliesen / Kleinfliesen WC</li> <li>• glatt verputzt/gestrichen</li> <li>• Werkstein in Bruchsteinoptik</li> </ul>  |  |
| Deckenbekleidungen:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• glatt verputzt, gestrichen</li> </ul>  |  |
| Bodenbeläge:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fliesen</li> <li>• Parkett</li> <li>• Kunststoffböden</li> </ul>   |  |
| Fenster:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>o Kunststofffenster als Dreh-/Kippfenster, Dreifachverglasung;</li> <li>o großes Terrassentürelemente gleicher Bauart</li> </ul>   |  |
| Türen:  | <p>Weißes Kunststoffelement mit Tür und mittigem Lichtausschnitt sowie zwei seitlichen Lichtelementen mit Sichtschutzglas</p> <p>Innentüren: Holzaufbautüren im Landhausstil, kassettiert, weiß beschichtet in Holzwerkstoffzargen, weiß beschichtet; Edelstahlgriffe</p> |  |
| Heizung:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gas-Zentralheizung mit sep. Warmwasserspeicher 370Ltr., Fabrikat remeha, Bj. 2012</li> <li>• Fußbodenheizung gesamtes Gebäude</li> </ul>   |  |
| Sanitär:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>o WC als Einbaublock, Badewanne, 2 Waschbecken</li> <li>o WC als Einbaublock, ebenerdige Dusche, Waschbecken</li> <li>o gehobene Ausstattung</li> </ul>  |  |
| Küche:  | Einbauküche gehobenen Standards mit Dampfgerar, Warmhaltefach und Kochinsel   |  |
| Elektro:  | durchschnittlicher Ausstattungsstandard, Leitungen unter Putz; Leitungssystem 3-adrig   |  |
| Barrierefreiheit:   | besteht nicht   |  |

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| Energieausweis: | nicht vorhanden   |  |
| Gesamtzustand:  | <i>baujahresentsprechend<br/>normal abgenutzt / übliche<br/>Gebrauchsspuren</i> |  |

### 3.3 Nebengebäude

|                      |   |   |
|----------------------|---|---|
| <b>Nebengebäude:</b> | <b>Garage</b>                                     |  |
| Vorbemerkung:        | keine Innenbesichtigung möglich                   |   |
| Außenmaße:           | ca. 8,00 x 4,00 m                                 |   |
| Bauart:              | massiv gemauert.                                  |   |
| Dach:                | Flachdach, Bitumeneindeckung;<br>Holzkonstruktion |   |
| Fußboden:            | <i>unbekannt</i>                                  |   |
| Fenster, Tor / Tür:  | Elektrisches Rolltor                              |   |
| Nutzung:             | Garage  |   |
| Mängel/Schäden:      | Rolltor nicht gangbar                             |   |
| Brutto-Grundfläche:  | rd. 32,00 m².                                     |   |

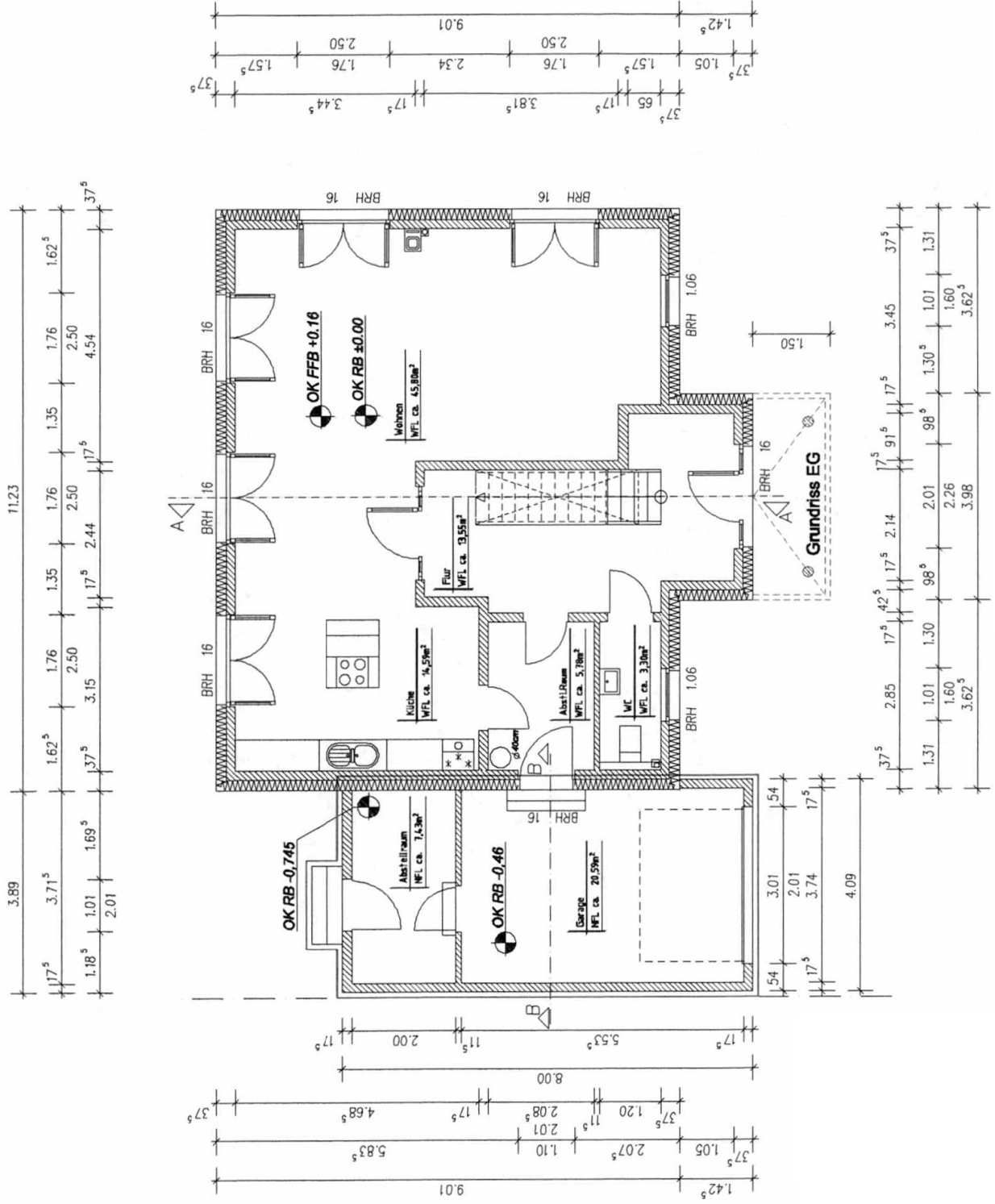
### 3.4 Außenanlagen

|                      |   |   |
|----------------------|---|---|
| <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>• Einfriedungen aus Hecke, Mauer mit Sichtschutzelementen, straßenseitig keine</li> </ul>  |   |
| Gartenbereich:       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rasenflächen</li> </ul>  |   |
| Zufahrt / Terrasse:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrasse (Naturbruchsteine)</li> <li>• gepflasterte Wege</li> <li>• Fußwege mit Natursteinen als Bruchsteinplatten gepflastert</li> <li>• bekieste Auffahrt</li> </ul> |   |

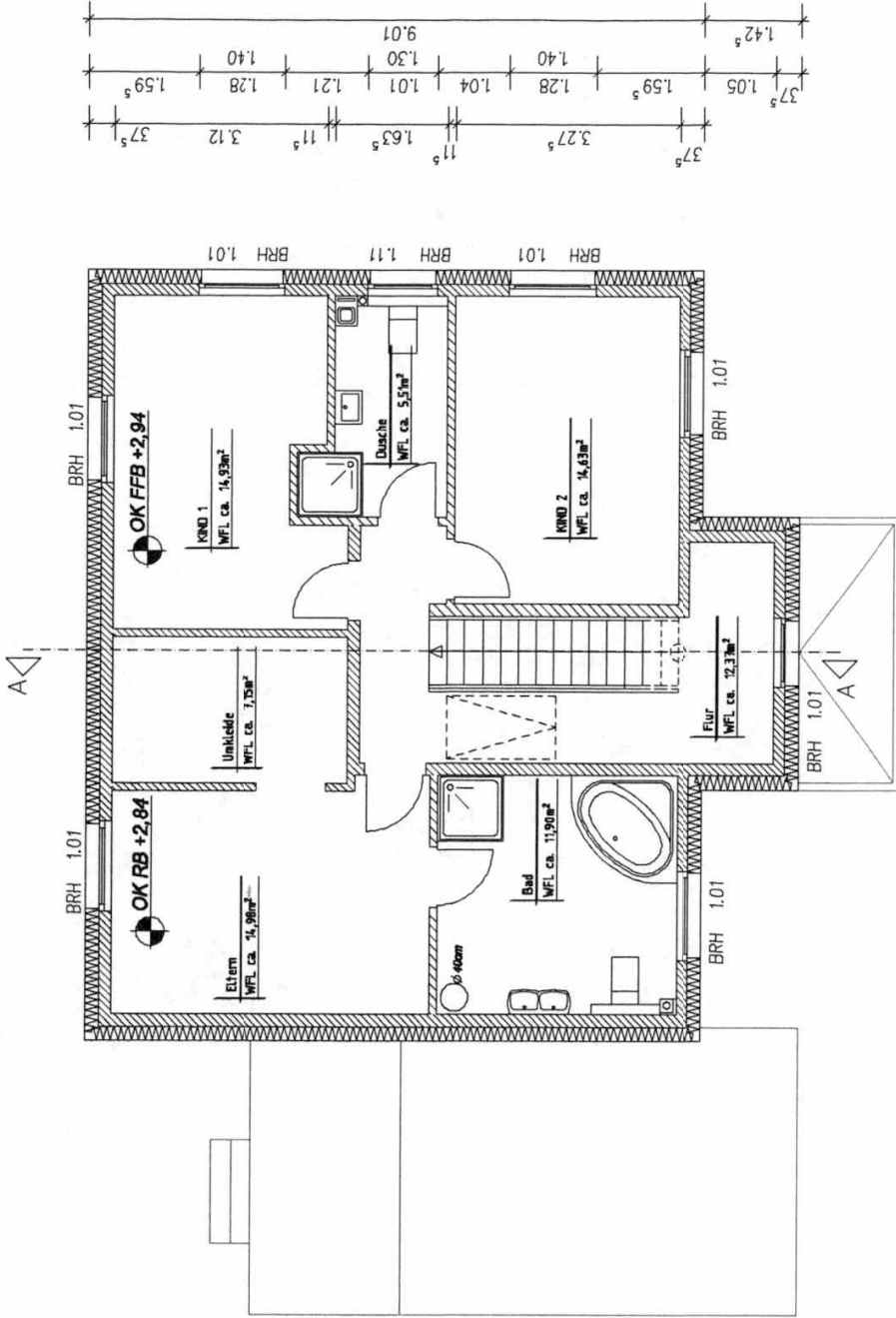
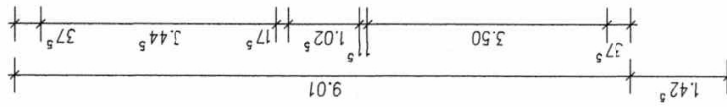
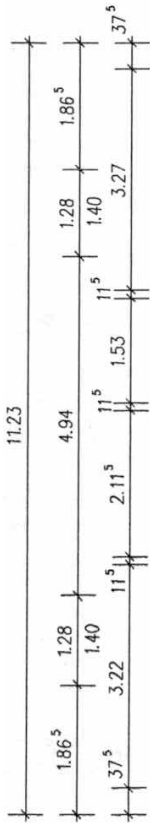
*Vorgarten*

**Grundrisse**

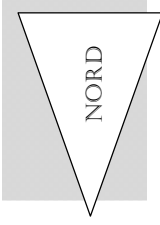
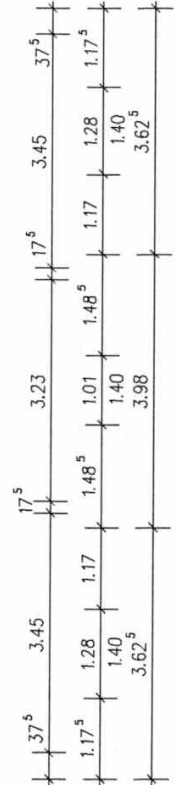
**Erdgeschoss**



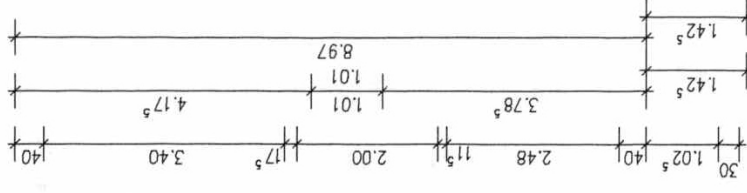
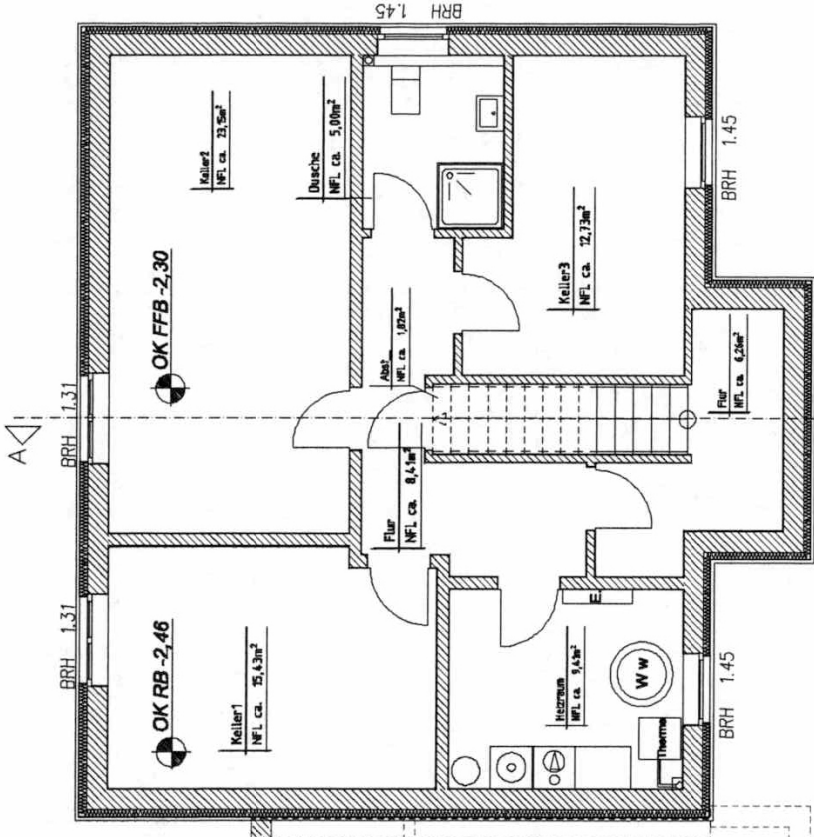
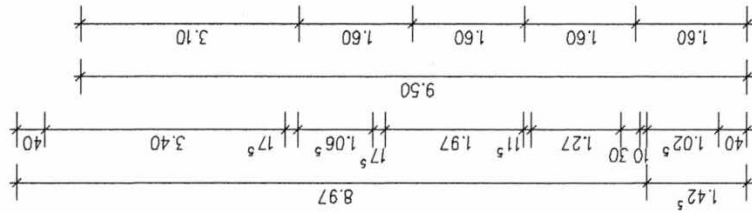
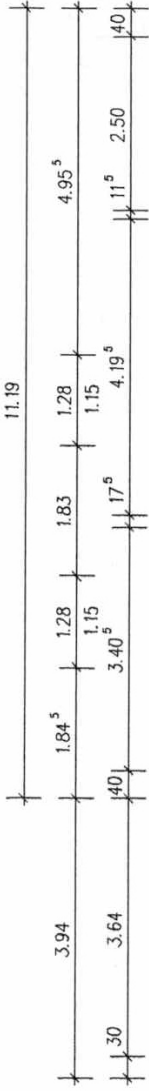
## Dachgeschoss



**Grundriss DG**



# Kellergeschoss



# Grundriss KG

