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:	Bereich Wohnhaus, vermutlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; mit Anbauten (Pferdestall / Stallgebäude)
Baujahr:	ca. 1832 (Hinweis Fassadenschild)
Modernisierung / Historie gemäß Bauakte:	ca. 1832 erstellt ca. 1975 Antrag Abbruch Wohngebäude / Neubau Flachdachbungalow (nicht ausgeführt) ca. 1981 Heizungsanlage (Heizöl / Ölbrenner, 2 Tanks Kunststoff ca. 3 m³ oberirdisch) ca. 1981 Errichtung Schornsteinanlage ca. 1992 / 1993 Umbau / Sanierung Hofgebäude ca. 2004 Neubau Führanlage mit Longierzirkel ca. 20056 Neubau überdachtes Mistlager (Antrag zurückgenommen) ca. 2005 Errichtung Garage ca. 2005 Neubau Reitplatz, Paddock 1, Paddock 2
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:
nicht vorhanden

Erdgeschoss:
gemäß den vorliegenden Zeichnungen mit Hauswirtschaftsraum, Sattelkammer, Bad, Garderobe, Küche, Empfang, Diele, Essen, Kaminzimmer, Bibliothek, Gast o.ä.

Dachgeschoss:
gemäß den vorliegenden Zeichnungen mit Schrankraum, Ankleide, WC, Bad, Flur, Herrenzimmer, Damenzimmer, Schlafzimmer o.ä.

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Bruchstein, Feldstein o.ä.
Keller:	gemäß den Unterlagen aus den Bauakten nicht vorhanden
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: vermutlich Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Fachwerk ausgemauert o.ä.; nichttragende Innenwände: vermutlich Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau), Fachwerk ausgemauert o.ä.
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken
Treppen:	Geschosstreppe: vermutlich Holzkonstruktion; mit Holzgeländer, Handlauf, Absturzsicherung o.ä.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt

Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Blecheindeckung, 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 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. 1981; Kunststofftanks oberirdisch, Tankgröße ca. 3.000 Liter, Baujahr ca. 1981
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen; mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter im innenliegenden Bad / WC o.ä.
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 ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnbereich Resthof" zusammengefasst.

4.2.5.2 Wohnbereich Resthof

Bodenbeläge:	vermutlich Estrich, Holzdielen, 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 / Rohrputzdecken o.ä. mit Anstrich, Holzvertäfelungen, untergehängten Decken, Holzverkleidungen, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Fenster:	Fenster aus Holz / Kunststoff, mit Doppelverglasung; mit Beschlägen
Türen:	Eingangstür: Holztür mit Lichtausschnitt Zimmertüren: vermutlich Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Holzzargen o.ä.
sanitäre Installation:	vermutlich überwiegend durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, auf Putz / unter Putz, ausreichend vorhanden; Bad EG: vermutlich 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, Durchlauferhitzer o.ä., Bad DG: vermutlich 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten separat, 2 Waschbecken, 1 Bidet, 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: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung können keine Angaben / Informationen zu baulichen Mängeln und / oder Schäden erteilt werden.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich teilweise "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	vermutlich keine
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar; Hinweis: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung können keine Angaben / Informationen zu baulichen Mängeln und / oder Schäden erteilt werden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	wie vor
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – dem äußeren Anschein nach – überwiegend normal, altersbedingt typisch.

4.3 Pferdestallbereiche / Stallgebäude

4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Pferdestall; / Stallgebäude eingeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1832
Modernisierung:	keine bekannt
Erweiterungsmöglichkeiten:	eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt Verblendung, Sichtmauerwerk, Blechverkleidung o.ä.

4.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
nicht vorhanden

Erdgeschoss:
gemäß den vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte mit mehreren Pferdeboxen, Stallgasse / Diele, Heizungsraum, Öllager, Abstellbereichen, Durchfahrt, Garage, Scheune o.ä.

Hinweis:
vermutlich sind teilweise Zwischendecken in den Stallbereichen vorhanden (Heulager)

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk o.ä.
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Bruchstein, Feldstein o.ä.
Keller:	nicht vorhanden
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände (sofern vorhanden): vermutlich Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk; Fachwerk ausgemauert o.ä. nichttragende Innenwände (sofern vorhanden): vermutlich Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau), Fachwerk ausgemauert o.ä.
Geschossdecken:	Zwischendecken Holzbalken

Treppen:	Geschosstreppe: vermutlich Holzkonstruktion; Holzgeländer; Geländer, Handlauf
Gebäude-Eingang(sbereich):	Eingangstore / Türen aus Holz
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Blecheindeckung; mit Dachrinnen und Regenfallrohren

4.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Elektroinstallation:	vermutlich einfache Ausstattung
Heizung:	vermutlich unbeheizt
Lüftung:	vermutlich herkömmliche Fensterlüftung

4.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung „Pferdestall/ Stallgebäude" zusammengefasst.

4.3.5.2 Pferdestall / Stallgebäude

Bodenbeläge:	vermutlich Beton, Betonestrich
Fenster:	vermutlich Fenster aus Holz / Kunststoff / Metall (Doppel- oder Einfachverglasung)
Türen:	vermutlich Eingangstore, Holz
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach vermutlich keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	vermutlich zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine

4.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	vermutlich keine
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach vermutlich keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – dem äußeren Anschein nach – vermutlich normal, befriedigend.

4.4 Führanlage

Führanlage; Stahlkonstruktion mit Holzverkleidung, eingeschossig; nicht unterkellert, mit Longierzirkel, Dach als Zeltdachkonstruktion als Stahlskelettbau, Dachneigung ca. 20 Grad; überdacht, mit Ziegelblecheindeckung o.ä., Elektroinstallation / Technik mit vermutlich üblicher Ausstattung, zweckmäßiger Grundriss, ca. 30 cm Lehmtretschicht mit Reitplatzsand/-mulch/-späne o.ä.

Baujahr:	ca. 2004
Modernisierung:	keine bekannt

4.5 Garage / Remise

eingeschossig; nicht unterkellert, massive Bauweise, Wände aus Beton / Mauerwerk, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Pfettendach, in Teilbereichen unfertiger Zustand, zurzeit genutzt als Pferdestall,

Baujahr:	ca. 2005
Modernisierung:	keine bekannt

4.6 Außenanlagen

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

Paddock 1

Abmessungen ca. 19,00 m / 40,00 m; Gesamtaufbau ca. 35 cm; bestehend aus Tragschicht ca. 20 cm mit groben abgestuften, gebrochenem Betonrecycling / Drainschicht ca. 10 cm aus Rasengitter mit Feinsand / dynamische Tretschicht ca. 5 cm aus Feinsand; Randeinfassung mit Lärchenbohlen; Einfriedung mit Holzlattenzaun

Paddock 2

Abmessungen ca. 20,00m / 35,00 m; Gesamtaufbau ca. 35 cm; bestehend aus Tragschicht ca. 20 cm mit groben abgestuften, gebrochenem Betonrecycling / Drainschicht ca. 10 cm aus Rasengitter mit Feinsand / dynamische Tretschicht ca. 5 cm aus Feinsand; Randeinfassung mit Lärchenbohlen; Einfriedung mit Holzlattenzaun

Reitplatz

Abmessungen ca. 73,00 m / 28,00 m; Gesamtaufbau ca. 35-55 cm; bestehend aus Tragschicht ca. 20-40 cm mit groben abgestuften, gebrochenem Betonrecycling / Drainschicht ca. 10 cm aus Rasengitter mit Feinsand / dynamische Tretschicht ca. 5 cm aus Feinsand; Randeinfassung mit Holzschwellen 20x15 cm, Lärchenholz, umlaufend, auf ca. 10 cm Kiesbett; Einfriedung mit Erdwall; Beleuchtung durch Pollerleuchten, Abstand 10 m umlaufend;

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 26

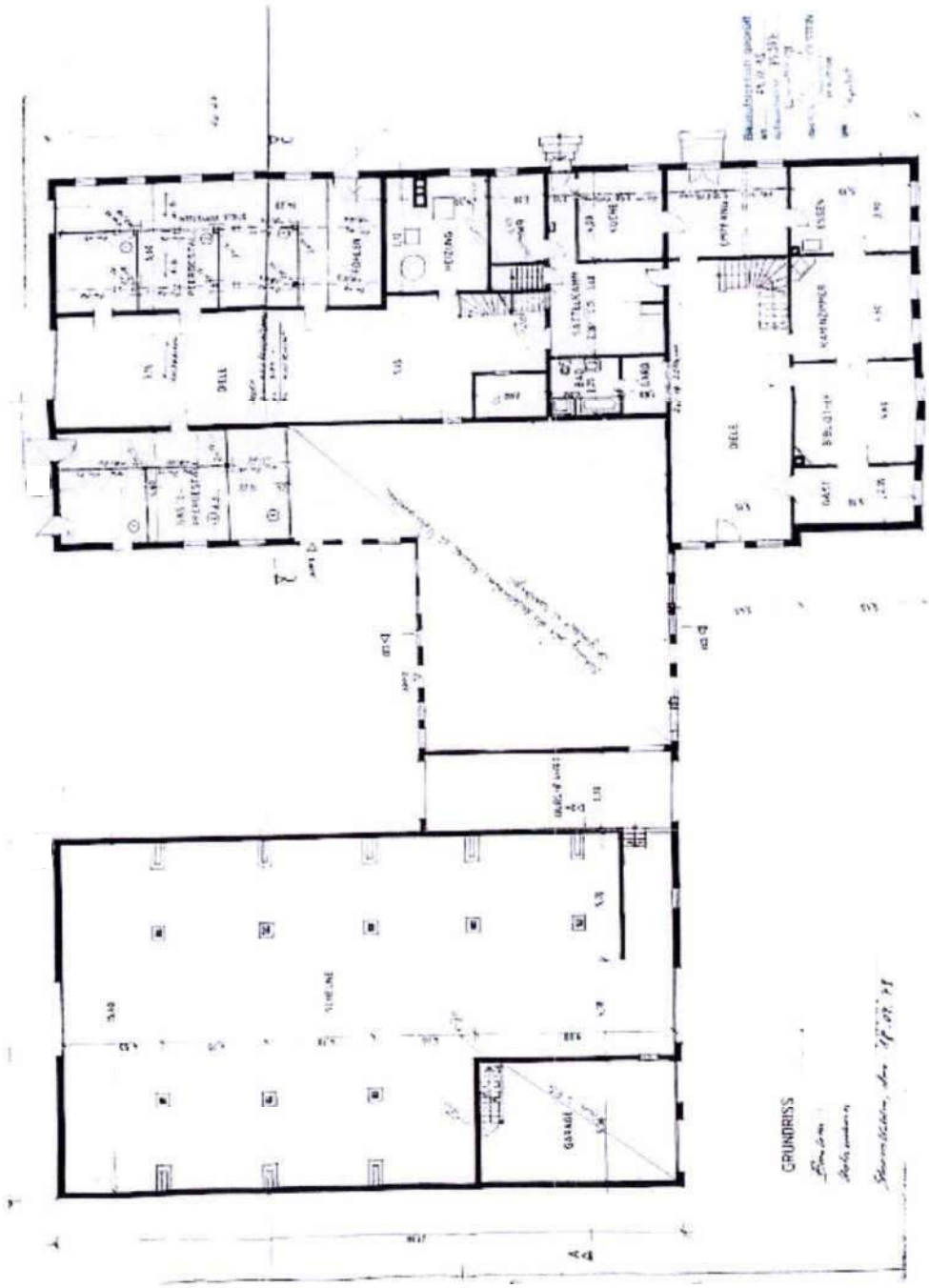


Bild 4: Grundriss EG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 26

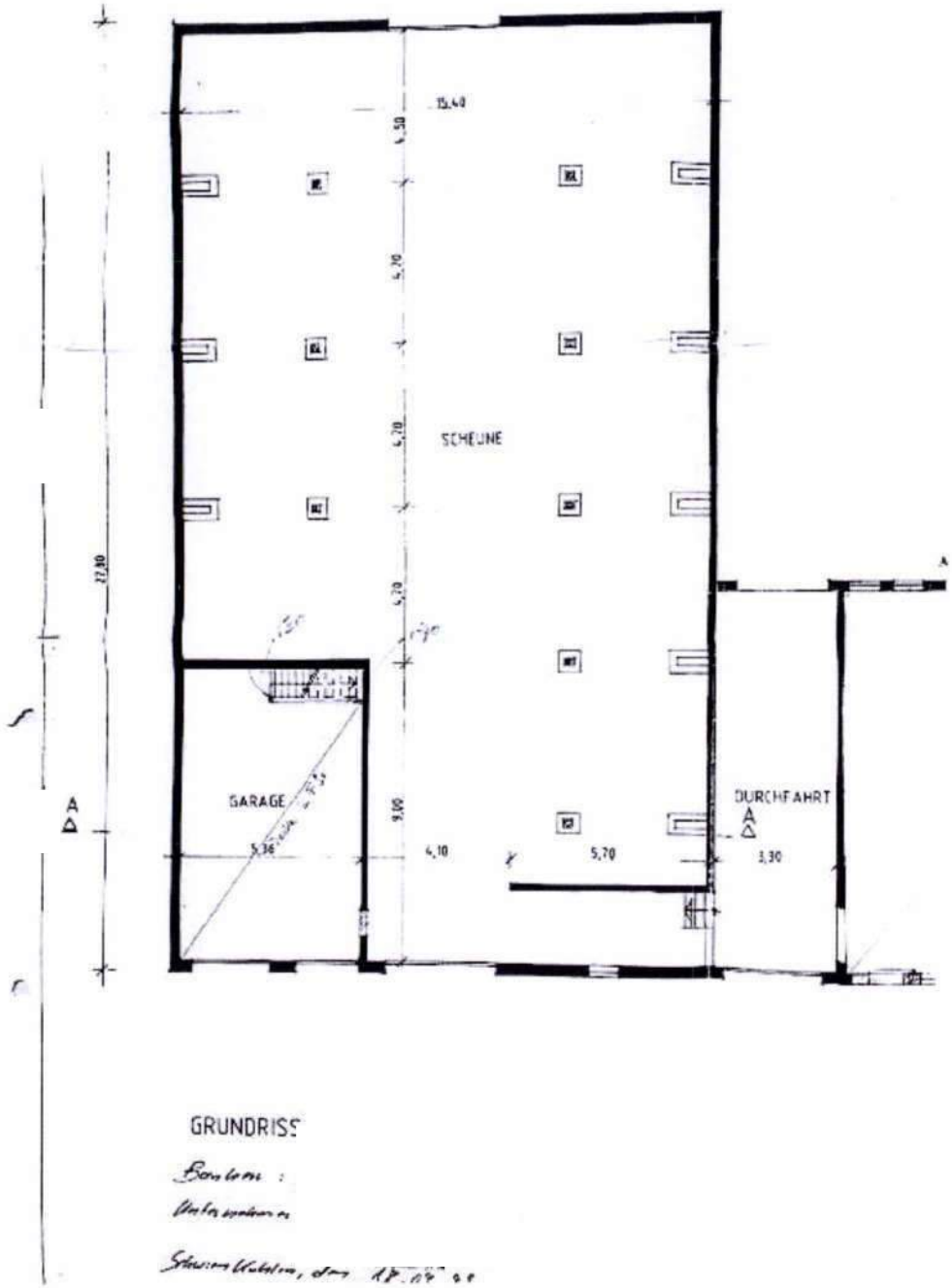


Bild 5: Teilgrundriss EG Scheune / Stallgebäude

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 26

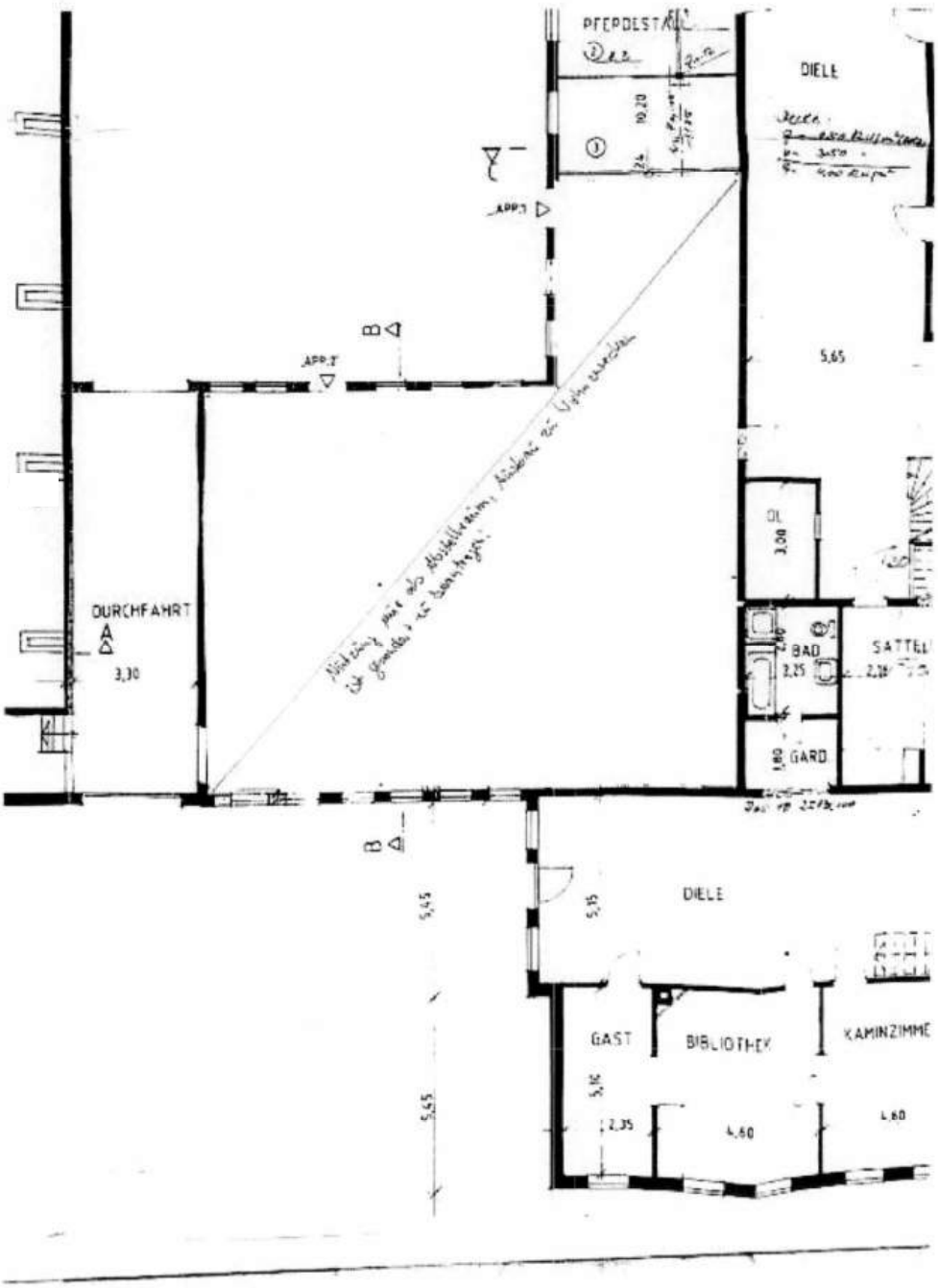


Bild 6: Teilgrundriss EG Verbindungsbereich Scheune / Stallgebäude

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 26

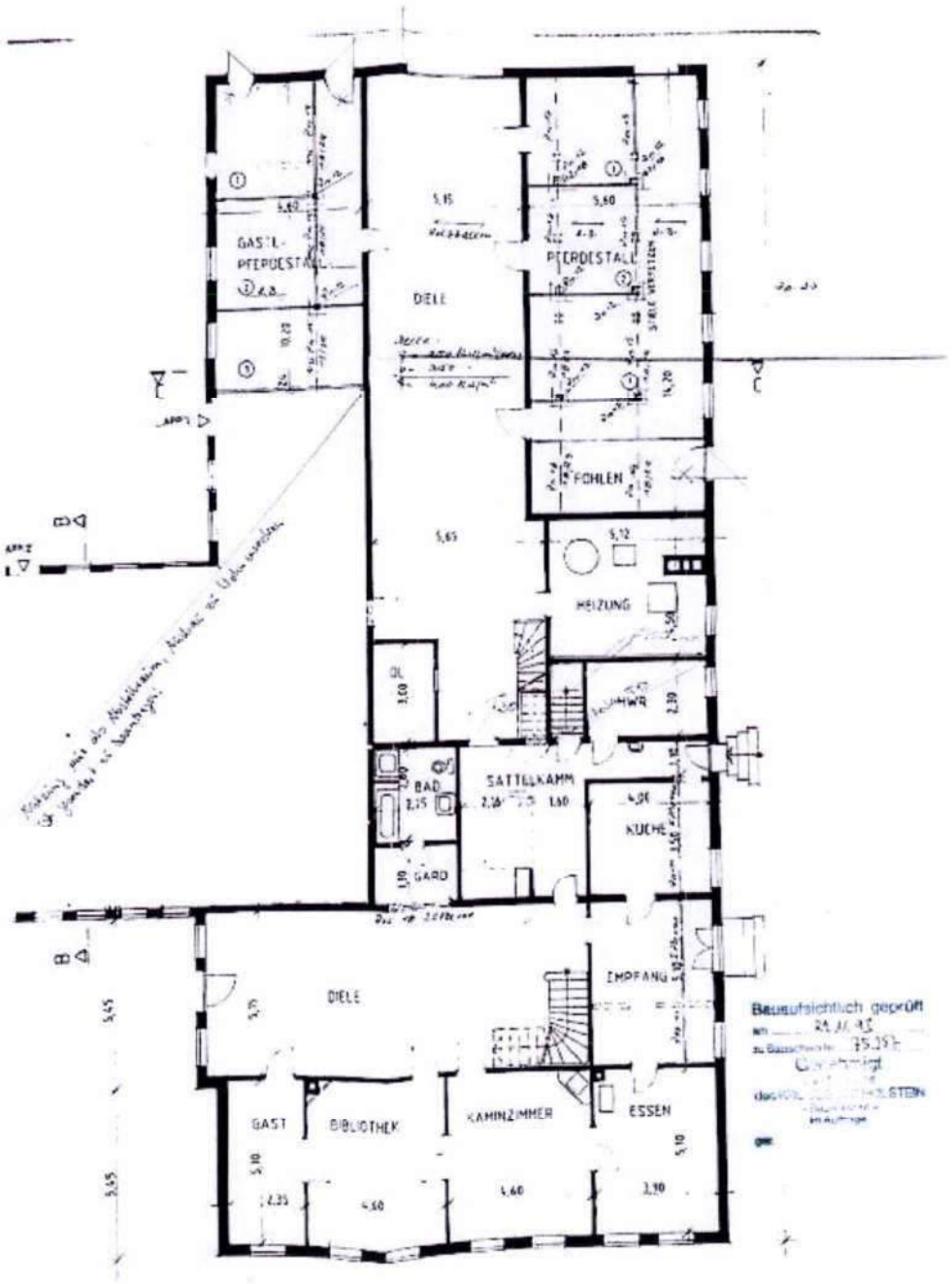


Bild 7: Teilgrundriss EG Scheune / Stallgebäude / Wohnbereich

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 26

Mit CamScanner gescannt

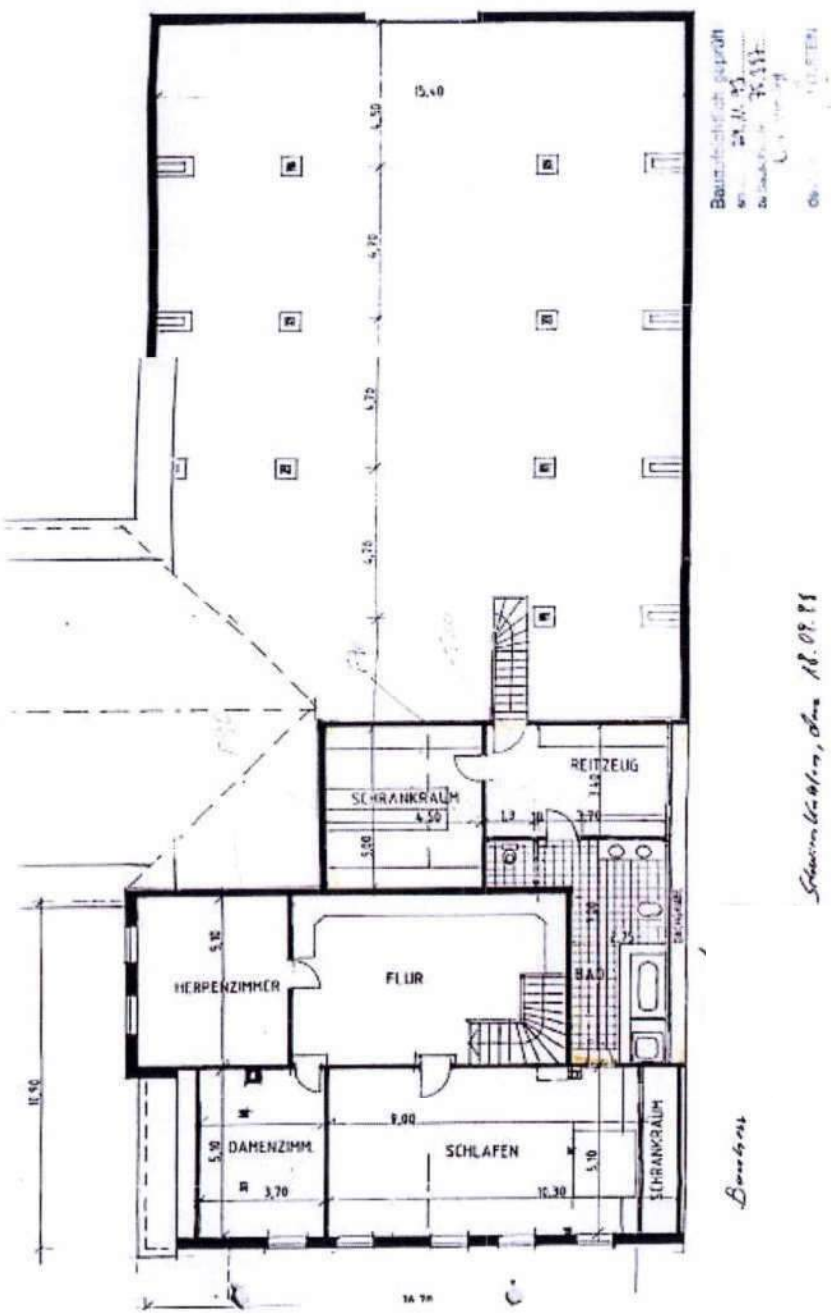


Bild 8: Teilgrundriss Wohngebäude / Stallgebäude / Pferdestall

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 26

Mit CamScanner gescannt

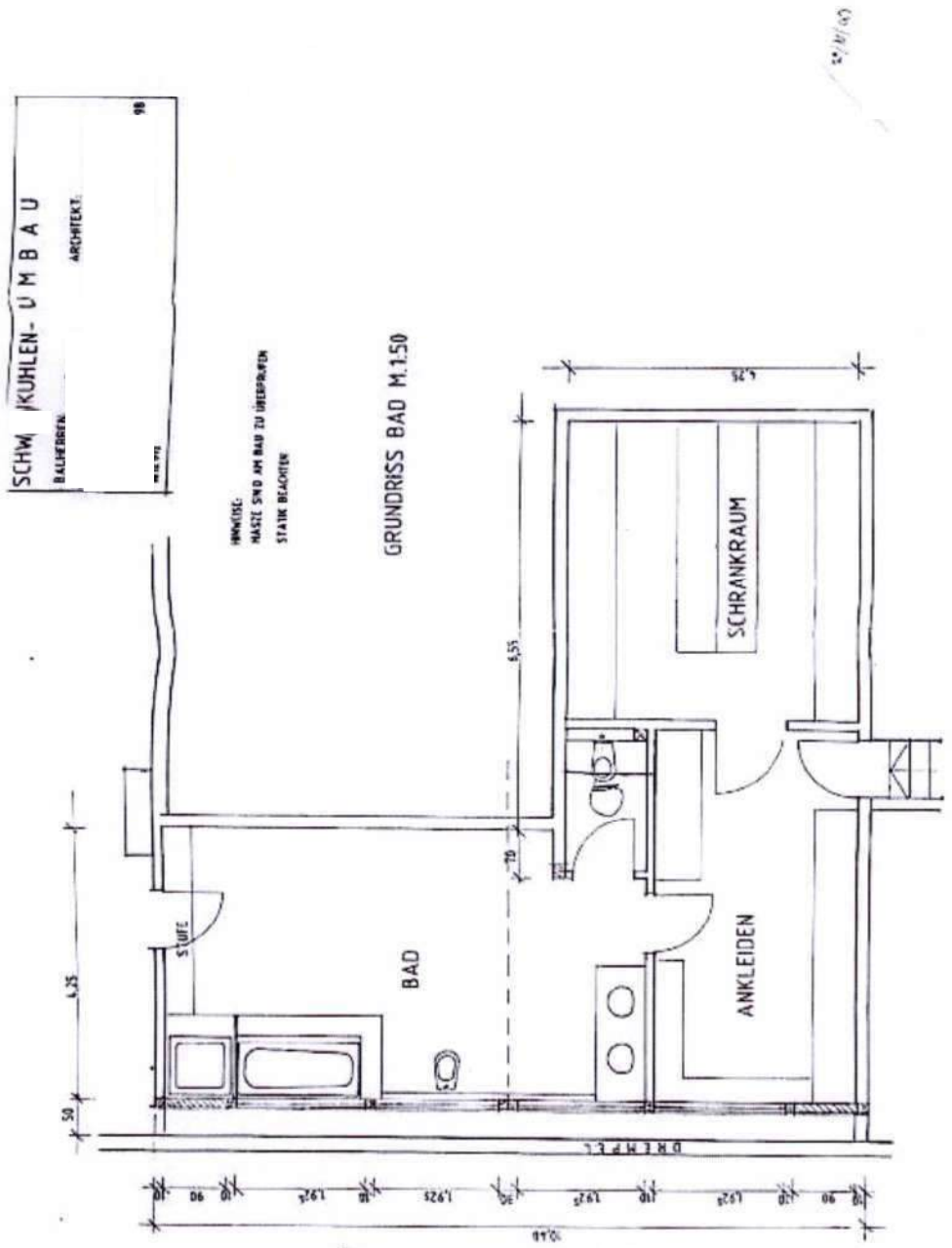


Bild 9: Teilgrundriss DG Wohnbereich