

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende, teilweise Gebäudebeschreibung - soweit möglich. Auf dem Grundstück befinden sich nach äußerem Eindruck insgesamt 1 freie Pkw-Stellfläche und 1 Pkw-Garageneinstellplatz.

Das Objekt ist leerstehend.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die rein äußerlichen, von der Grundstücksgrenze aus möglichen, Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Beachte hierzu auch die Ausführungen unter Pkt. 2.4 dieses Gutachtens.

### 4.2 Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, freistehend, mit Anbau.
Baujahr:	Ca. 1985 gemäß äußerlicher Schätzung des Sachverständigen
Modernisierung:	Geschätzt ca. 2000, bewertungstechnisch durchschnittlich fiktiv.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. 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:	Das Dachgeschoss ist erweiterungsfähig, eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.

Außenansicht: Insgesamt verputzt und gestrichen, Fenster mit Natursteinriemchen umrahmt, Sockel mit Natursteinplatten verkleidet.

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Unbekannt

#### 4.2.3 Gebäudekonstruktion (beachte Außenschätzung)

Konstruktionsart: Massiver Mauerwerksbau, als Hochparterre.

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach ohne Aufbauten, Sparren aus Holz.

Dacheindeckung:  
Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

#### 4.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Eingangstreppe

Besondere Einrichtungen: Mittels Außenschätzung nicht recherchierbar.

Besonnung und Belichtung: Geschätzt normal bis ausreichend.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand wird als normal eingeschätzt, beachte hierzu jedoch die Ausführungen unter Pkt. 2.4. Es wird entsprechend des äußerlichen Gesamteindrucks ein geringfügiger Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt.

#### 4.3 Nebengebäude (Gartenhäuschen o.ä.)

##### 4.3.1 Gebäudeart

Gebäudeart: Nebengebäude (Gartenhäuschen o. ä. wohnbauliches Nebengebäude) mit Anbau einer Freivoliere - wahrscheinlich für Kleingefieder, außen mittels Kunstschiefer (Ebenasbestplatten) verkleidet, Sattel- oder Giebeldach mit Abdichtung aus Bitumenschindeln, Schornstein aus Mauerziegeln, Fenster mit PVC-Rolloanlagen, eine Unterkellerung ist aus der Ferne nicht erkennbar.

#### 4.4 Nebengebäude

Keine weiteren erkennbar.

#### 4.5 Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung und Hofbefestigung,
- Stützmauer neben der Kellerzufahrt,
- Gartenanlagen und Pflanzungen,
- Einfriedung (Zaun mit einfacher Hofforanlage – Zufahrtsseite).