

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 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, 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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1973 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1988-1991: überwiegender Einbau von isolierverglasten Holzfenstern; ca. 1990: Errichtung des Wintergartens; 2004: Einbau einer neuen Heizungsanlage; ca. 2022 wurde die alten Teppichböden durch Laminatböden erneuert
energetische Beurteilung:	Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt sowohl für Neubauten als auch für Bestandsgebäude relativ hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Der energetische Objektzustand basiert im Wesentlichen auf den Originalzustand des Bewertungsobjektes. Die vorhandene, bereits ca. 22 Jahre alte Heizungsanlage geht dabei im Wesentlichen unter. Insofern ist der energetische Objektzustand baujahres-technisch einzustufen.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der Einbau von Dachgauben wäre denkbar; der vorhandene Stauraum im DG könnte teilweise wohnbaulich ausgebaut werden.

Außenansicht: insgesamt verputzt;
Dachgiebel auf der Gebäudenord- und -südseite zusätzlich mit Holzverkleidung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

im Haus integrierte Doppelgarage; Hobbyraum, zwei Kellerabstellräume, Heizungsraum, Raum für die Erdöltanks, Kellerraumdiele, Treppenhaus zum EG

Erdgeschoss:

Hauseingangsbereich auf der Gebäudeostseite, Windfang, Treppenhaus mit Zugang zum KG und DG, Diele, Flur, Abstellraum, Wohnzimmer, Wintergarten mit Zugang zum Garten, Schlafzimmer, Gästezimmer, Bad, WC, Küche, Esszimmer, Balkon

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Diele (mit Küchennische), Wohnzimmer, Gästezimmer, Badezimmer, Stauräume

Raumaufteilung/Orientierung:

Das Einfamilienhaus hat folgende Räume:

6 Zimmer, 2 Küchen, 2 Badezimmer, 1 WC, 2 Dielen, 1 Windfang, 1 Balkon, 1 Wintergarten, 2 Kellerabstellräume, 1 Hobbyraum im KG, 1 Heizungsraum, 1 Raum für die Erdöltanks, 2 Garagenplätze im KG

Das Einfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer EG rd. 22,10 m² gartenseitig gelegen;
- Esszimmer EG rd. 7,69 m² gartenseitig gelegen;
- Schlafzimmer EG rd. 18,45 m² straßenseitig gelegen;
- Gästezimmer EG rd. 13,64 m² straßenseitig gelegen;
- Küche EG rd. 6,63 m² wegseitig gelegen;
- Bad EG rd. 7,89 m² wegseitig gelegen;
- WC EG rd. 1,54 m² wegseitig gelegen;
- Windfang EG rd. 3,74 m² wegseitig gelegen;
- Diele rd. 7,06 m² innenliegend;
- Flur EG rd. 5,23 innenliegend;
- Abstellraum EG rd. 2,01 innenliegend;
- Wintergarten EG rd. 5,60 (mit 50% gewichtet) gartenseitig gelegen;
- Balkon EG rd. 2,48 (mit 20% gewichtet) straßenseitig gelegen;
- Wohnzimmer DG rd. 20,77 m², gartenseitig gelegen;
- Gästezimmer DG rd. 12,58 straßenseitig gelegen;
- Diele DG rd. 7,93 m² innenliegend;
- Badezimmer DG rd. 3,43 m² innenliegend;

Wohnung EG-DG rd. 147,77 m² Wohnfläche

Nutzflächen:

- Hobbyraum KG rd. 13,24 m²;
- Abstellraum_1 KG rd. 9,86 m²;
- Abstellraum_2 KG rd. 4,78 m²;
- Heizungsraum KG rd. 7,46 m²;
- Raum der Erdöltanks KG rd. 8,04 m²;
- Kellerraumdiele KG rd. 16,01 m²;

- Doppelgarage KG rd. 37,20 m²;

rd. **96,59 m² Nutzflächen** im KG

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz (Rahmen); Fertighaushersteller: Schwörer-Haus
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Holzständerwände (mit Mineralfasermatten-Dämmung)
Innenwände:	Wanddicke 11 cm, Holzfertigteile
Geschossdecken:	Stahlbeton (über KG), Holzbalkendecke (über EG)
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Textilbelag; einfaches Holzgeländer <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz und Textilbelag; einfacher Handlauf aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt und Eisengittern vor den Lichtausschnitten, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech mit Anstrich; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

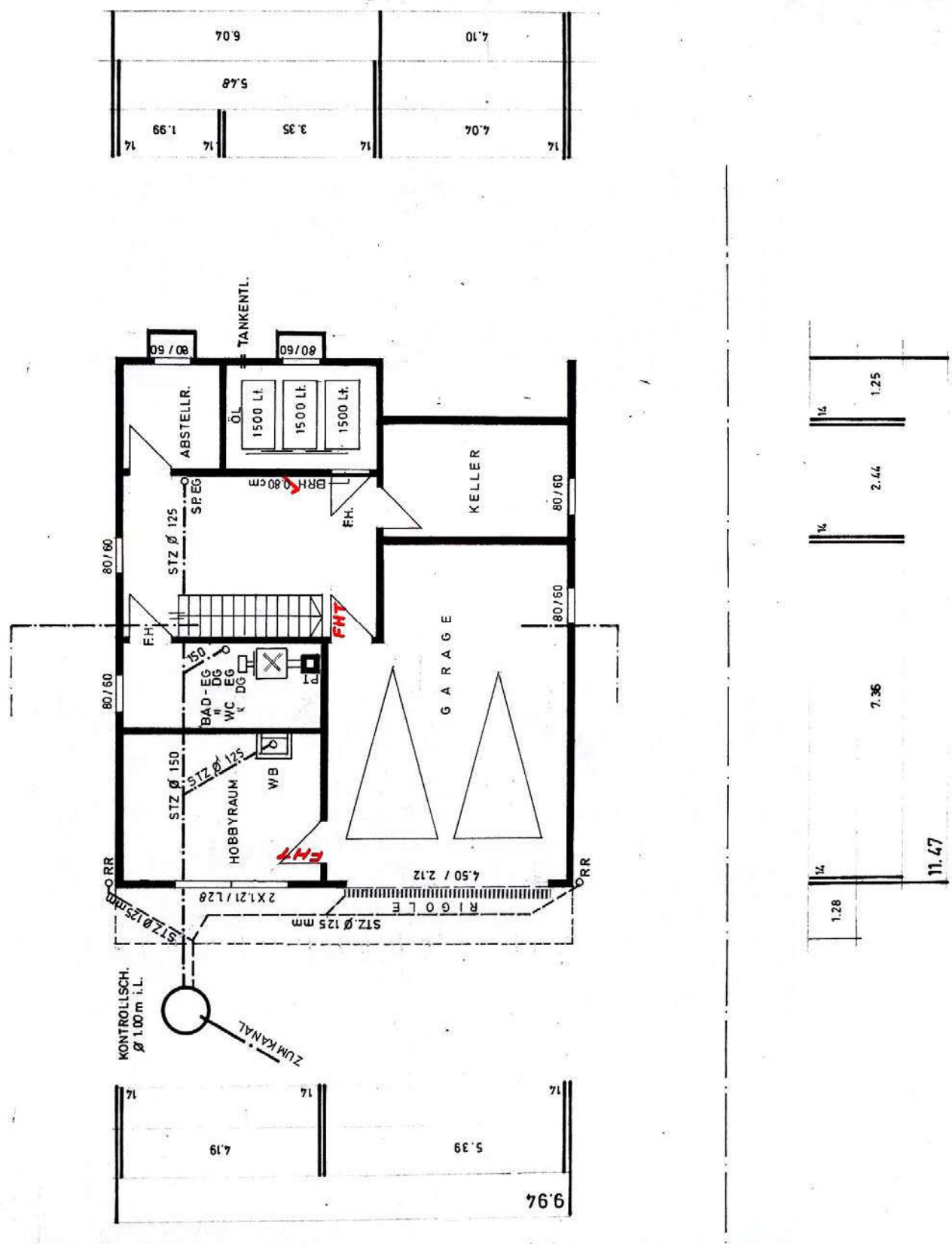
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfachere Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2004; Stahltank im Gebäude, Tankgröße ca. 3 x 1500 Liter

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

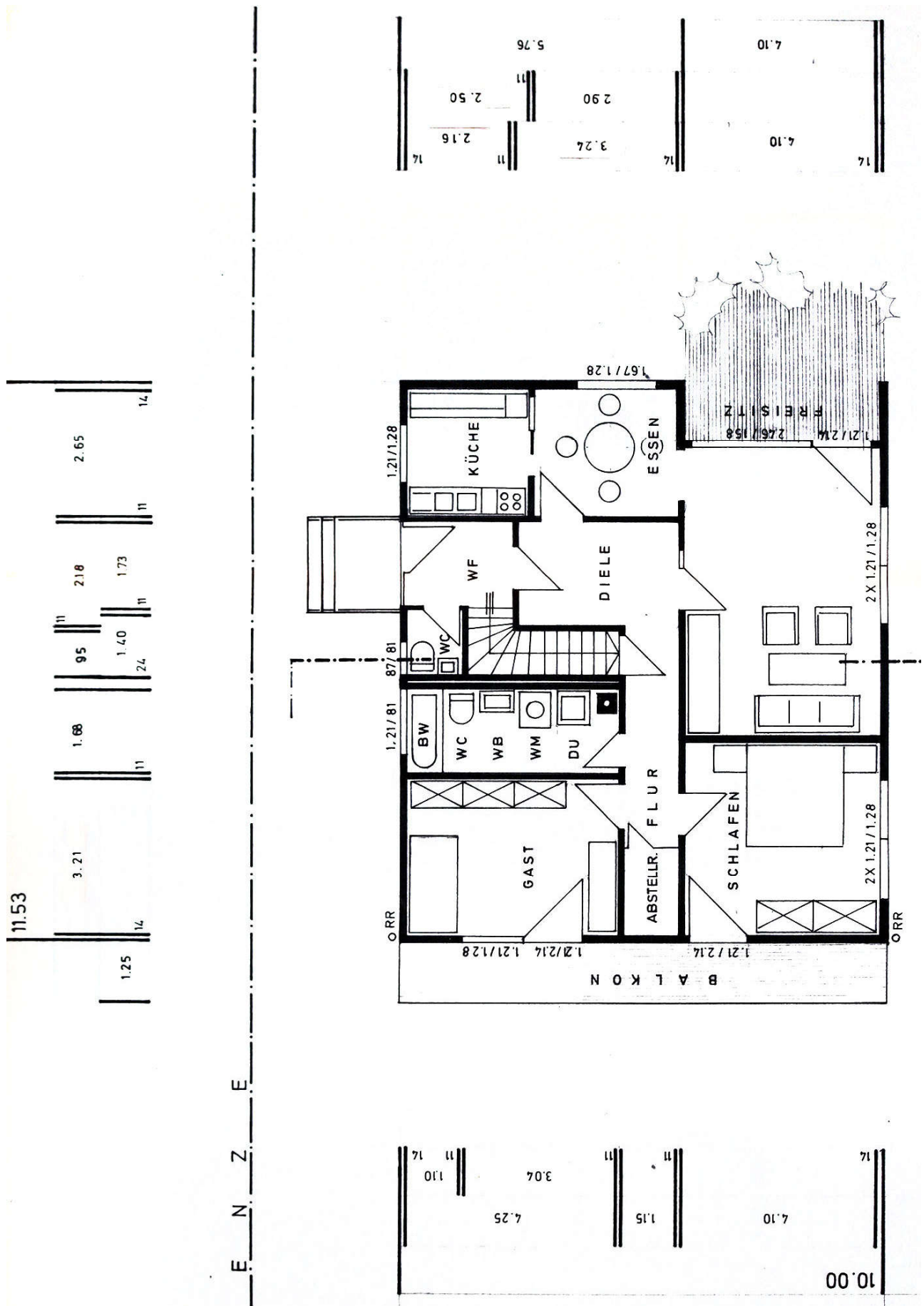
3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, ursprüngliche Terrasse (wurde zum Wintergarten umgenutzt), Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken); eine groß angelegte (unbefestigte) Terrasse über zwei Ebenen und zwei Stützmauern befindet sich noch im Ausbauzustand

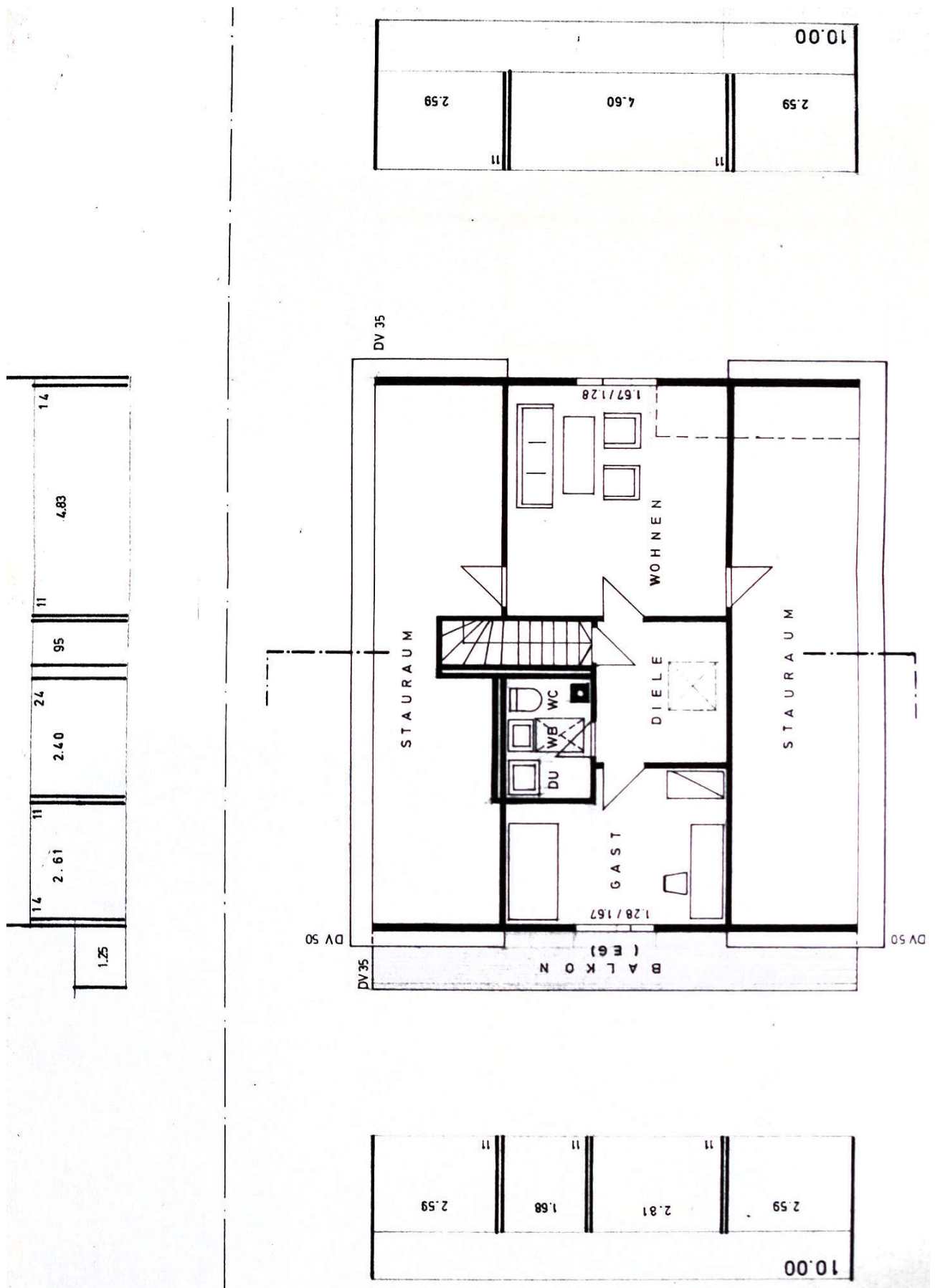
Anlage 09: Grundrisse und Schnitte (unmaßstäblich)



Grundriss der KG-Ebene aus dem Baugesuch vom 15.07.1972



Grundriss der EG-Ebene aus dem Baugesuch vom 15.07.1972



Grundriss der DG-Ebene aus dem Baugesuch vom 15.07.1972