



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung 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 Außenansichten 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, 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.) konnten bei der Außenbesichtigung nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und von außen ersichtlich, 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 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1970 [gewichtet aus Ursprung ca. 1890 (eingeschossig) und diversen An- und Umbauten]
Modernisierung:	gemäß den vorliegenden Bauakten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1894 Anbau Südseite</li> <li>• 1921 Anbau Gartenseite Süd, 2-stöckig</li> <li>• 1925 Umbau Gartenseite Nord</li> <li>• 1934 Aufstockung (Ausbau Wohnraum)</li> <li>• 1948 (Einbau Wohnraum in Scheuer)</li> <li>• 1964 Anbau WC, Balkon</li> <li>• 1992 Fenstereinbau (ein Fenster)</li> <li>• 2014 Einbau Garage, Abriss Wände, Einbau Kaminofen</li> </ul>
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 209,5 m <sup>2</sup> ; die Wohnflächenberechnung wurde anhand der Pläne überschlägig geprüft und auf 189 m <sup>2</sup> korrigiert, weil ein Flur mit Bad nur über den Garten bzw. die Garage zu erreichen sind und ein großer Hobbyraum existiert; diese Flächen werden deshalb nur zur Hälfte zur Wohnfläche angerechnet
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss wäre mit Gauben ausbaufähig
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen



### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Kellerräume

#### Erdgeschoss:

Garage;  
Flur, Bad, Hobbyraum, Flur, Bad und 3 Zimmer

#### Obergeschoss:

5 Zimmer, Bad, WC, Küche, Flur und Bad

#### Dachgeschoss:

nicht ausgebaut (lt. Baugesuch und Berechnungen vom 04.02.2014)

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk (Eiche)
Fundamente:	voraussichtlich Streifenfundament, Beton
Keller:	nicht bekannt
Umfassungswände:	im EG voraussichtlich Mauerwerk 16 cm, ab OG voraussichtlich Holzfachwerk mit Ausmauerung 14 cm
Innenwände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	voraussichtlich Holzbalken
Treppen:	Ich gehe von einfachen Holztreppen aus
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt und Gitter
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Ich gehe von einer durchschnittlichen Elektroinstallation aus; Klingelanlage
Heizung:	Die Heizungsanlage ist nicht bekannt; anhand der Baupläne müsste 2014 ein Kaminofen eingebaut worden sein



Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da keine Innenbesichtigung stattfand, kann bis auf die Fenster auch keine Ausstattungsbeschreibung vorgenommen werden

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; tlw. Eisengitter vor den Fenstern; aufgesetzte Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein, Aluminium
Grundrissgestaltung:	sehr individuell und gewöhnungsbedürftig
wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen),</li> <li>• aus heutiger Sicht mangelnde Wärmedämmung</li> </ul>

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Garagen Überdachung
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	voraussichtlich gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Risse in Fassade außen; Hochziehende Feuchtigkeit an Außenwand
wirtschaftliche Wertminderungen:	Dachständerleitung
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau: das Unkraut überwuchert den Stellplatz und der Briefkasten quillt über.

### 3.3 Nebengebäude

Garage (ins Gebäude integriert, Sektionaltor aus Kunststoff);  
Stellplatz

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Zaun, Hecken)



# Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 1 von 8

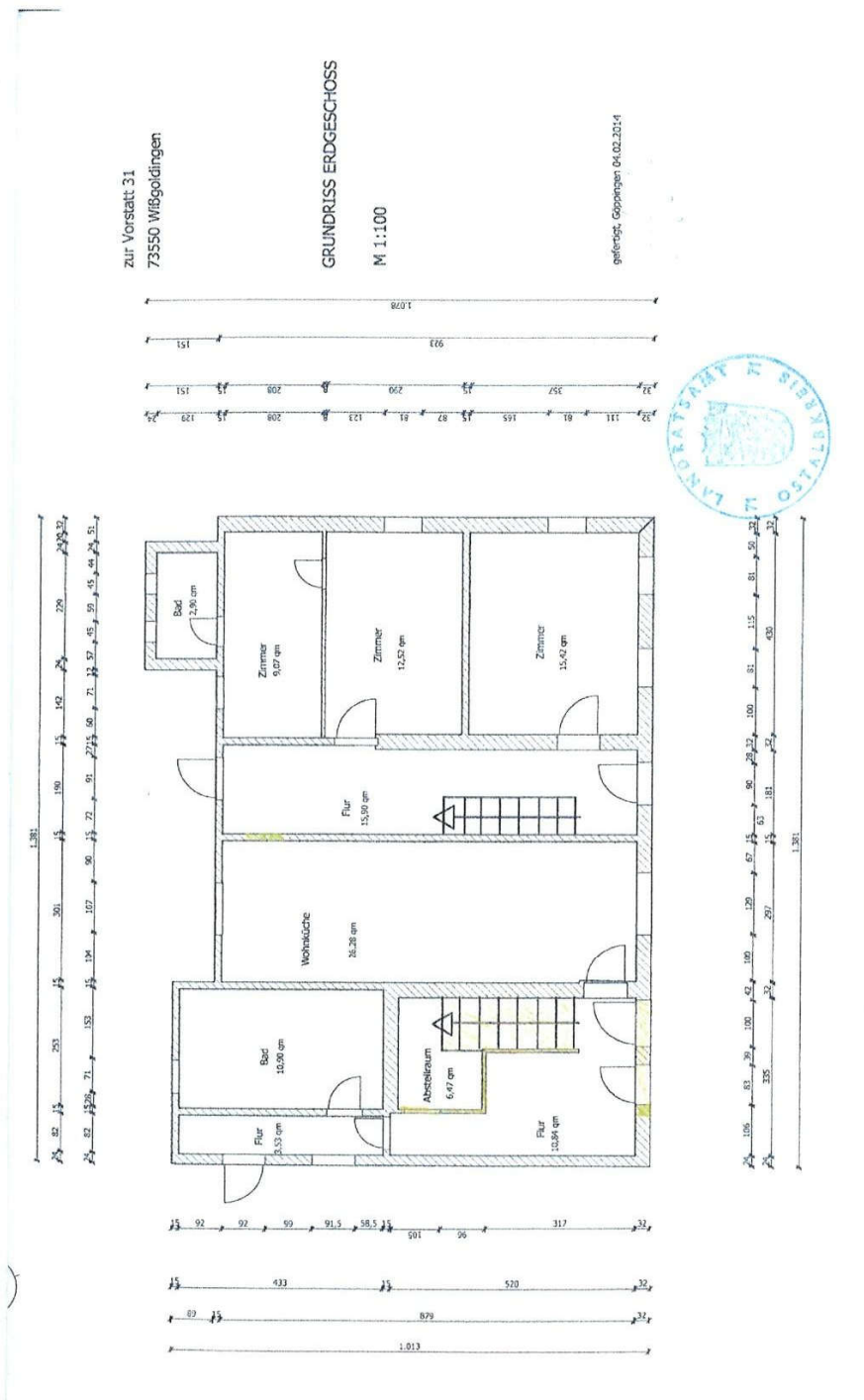


Bild 1: EG vor Umbau



## Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 2 von 8

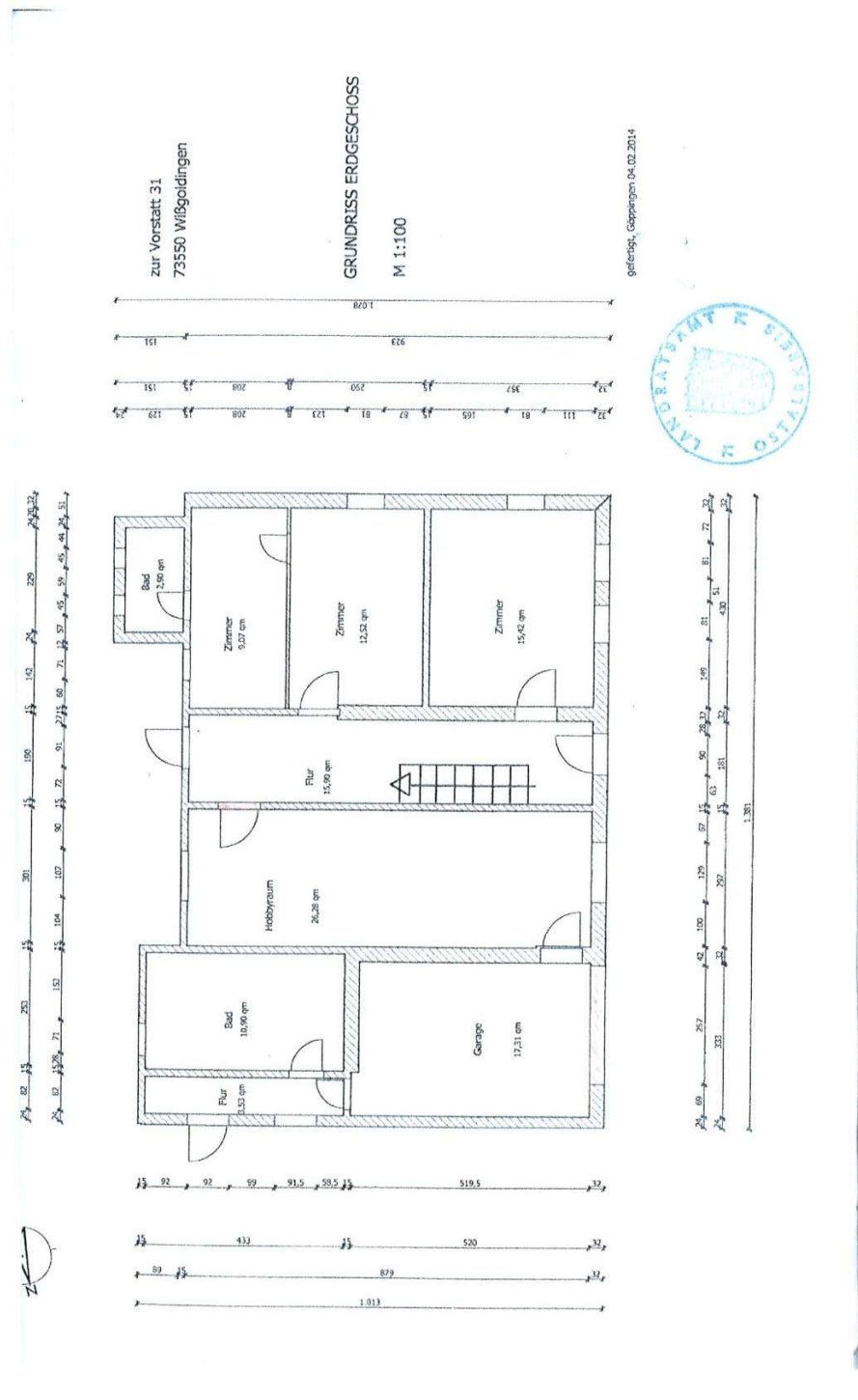


Bild 2: EG nach Umbau (Baugenehmigung vom 27.03.2014)



# Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 4 von 8

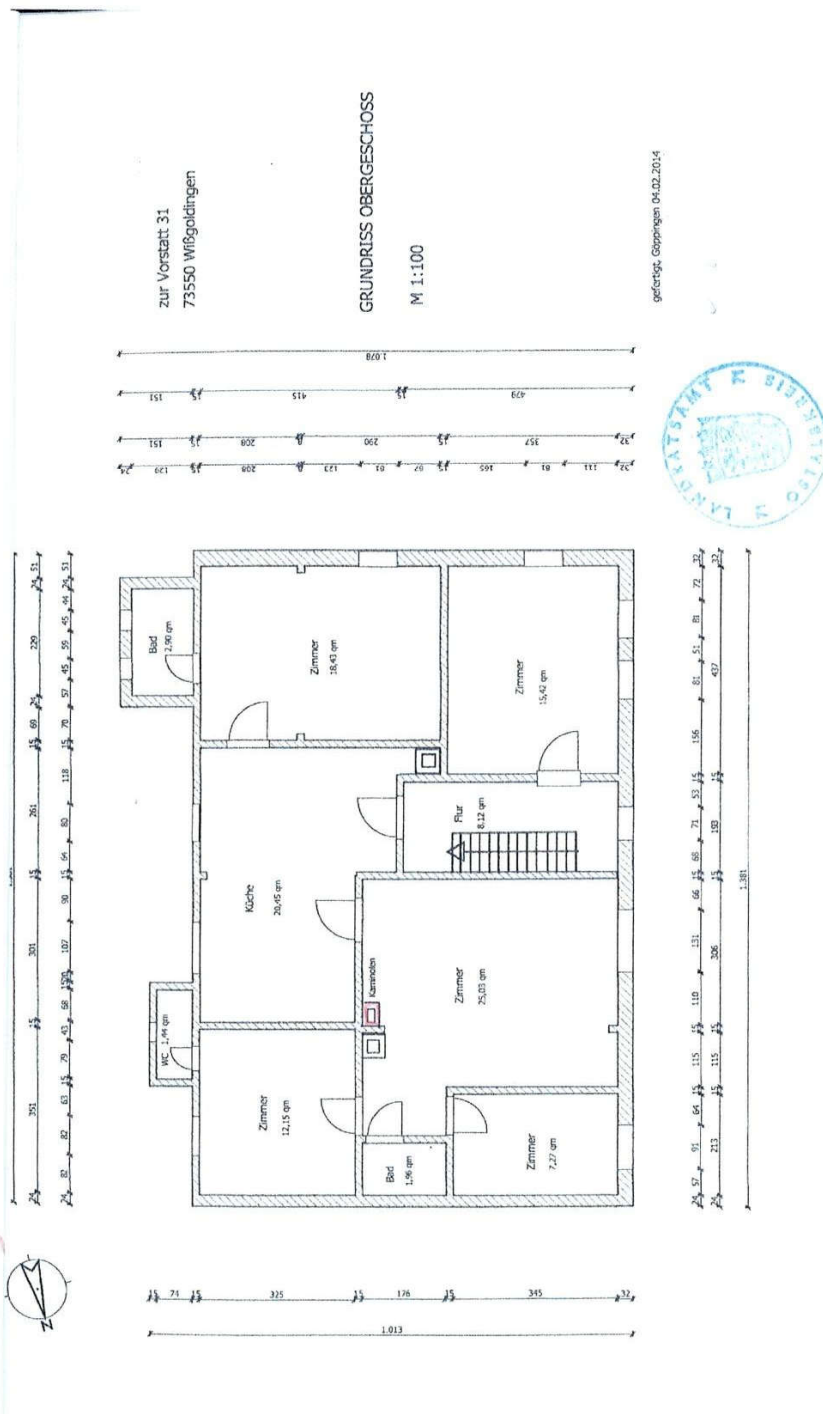


Bild 4: OG nach Umbau (Baugenehmigung vom 27.03.2014)