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 werterheblich sind.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Inaugenscheinnahme des Objekts nur von der Straße aus möglich war und damit auch eine Besichtigung der Gebäude von innen nicht erfolgen konnte. Beschreibung und Bewertung erfolgen insofern nach dem äußeren Anschein.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Erkenntnissen aus dem Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr bzw. Jahr der Modernisierung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

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.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

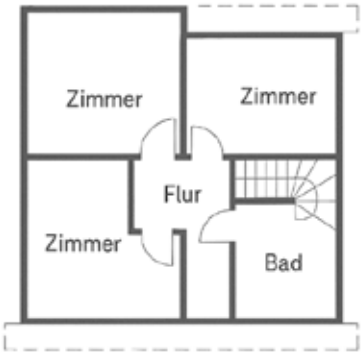
Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig (zzgl. ausgebautem Dachgeschoss); (vermutlich) voll unterkellert; freistehend
Baujahr:	1900 (nach sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	nach 1990 teilweise modernisiert (sichtbar bzw. nach Anhaltspunkten: Heizung, Fenster, Hauseingangstür)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der Standard der Energieeffizienz befindet sich überwiegend noch auf dem Stand des Baujahrs (mit Ausnahme erneuerter Fenster und Heizung). Eine weitere energetische Ertüchtigung ist im Zuge der ohnehin erforderlichen Sanierungsmaßnahmen angezeigt (u. a. Dämmung Fassade, Dach).
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.
Außenansicht:	verputzt (Putz stark schadhaft)

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Zur Raumaufteilung und vorhandenen Nutzungseinheiten können mangels Besichtigungsmöglichkeit keine Aussagen getroffen werden. Unterstellt wird eine bei vergleichbaren Einfamilienhäusern übliche Raumaufteilung,
vgl. fiktive Grundrissskizzen nach ChatGPT:



Grundriss Erdgeschoss (fiktiv)



Grundriss Dachgeschoss (fiktiv)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht erkennbar, vermutlich Streifenfundament aus Beton oder Bruchsteinen
Keller:	vermutlich Ziegelmauerwerk (baujahrstypische Ausführung)
Umfassungswände:	konventionelles Mauerwerk
Innenwände:	vermutlich überwiegend konventionelles Mauerwerk
Geschossdecken:	Gewölbedecke aus Ziegelstein über dem Keller, sonst Holzbalken (baujahrstypische Ausführungen)
Treppen:	Bauart/Ausführung unbekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus metallverstärktem Kunststoff
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten (Zwerchgiebel)
	Dachform: Satteldach
	Dacheindeckung: Dachstein (Beton);
	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	keine Aussagen zu Ausstattung und Zustand möglich; unterstellt wird ein teilweise überalterter Zustand
Heizung:	Art, Ausstattung und Zustand unbekannt; unterstellt wird eine Gasheizung in modernisiertem Zustand mit bestehendem Instandhaltungsbedarf
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Hinweis zur Ausstattungsbeschreibung

Das Gebäude konnte nicht von innen in Augenschein genommen werden. Daher ist eine detaillierte Beschreibung der Ausstattung und der inneren Beschaffenheit der Räumlichkeiten nicht möglich. Unterstellt wird (mit Ausnahme einer modernisierten Heizungsanlage und erneuerter Fenster) ein heute nicht mehr zeitgemäßer Zustand, wie er 1990 in vergleichbaren Objekten typisch war.

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Außenjalousien (Aluminium)

4.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Dachaufbauten (Zwerchgiebel)
besondere Einrichtungen:	keine erkennbar
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	erhebliche Putzschäden an der Außenwand, Risse in Außenwänden; Eingangstreppe instandsetzungsbedürftig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht augenscheinlich erheblicher Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf.

4.3 Garage / Schuppen

Baujahr:	1930 (Schätzung);
Bauart:	massiv; Mauerwerk aus Ziegelstein; Anbau aus Gasbeton- bzw. Schwerbetonsteinen
Außenansicht:	unverputzt;
Keller:	nicht unterkellert;
Dachform:	Satteldach;
Dach aus:	Holz, mit Betondachsteinen;
Tor:	1 Holztor, 2 Räume ohne Tor, 1 Kunststofftür mit Glasfüllung;
Boden:	unbekannt;
Fenster:	keine sichtbar;
Ausstattungsmerkmale:	Stromanschluss
Zustand:	mit Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)