4. Objektbeschreibung

4.1. Vorbemerkungen zur Objektbeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erkenntnisse im Rahmen der Ortsbesichtigung am 30.01.2024 und die Unterlagen aus dem Bauarchiv.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur so weit 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. Aussagen 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.
Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. festgestellter Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert sind in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2. Baubeschreibung

Einfamilienhaus

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, freistehend Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
Baujahr:	2004
Dach:	Walmdach, Studiobinderkonstruktion, Betondachstein auf Lattung, Konterlattung und Unterspannbahn
Fundamente:	Bodenplatte aus Stahlbeton B25 auf bewehrten Streifenfundamenten
Außenwände:	Systemwandplatten aus YTONG-Porenbeton PP 2/0,40 d=30, zweilagiger mineralischer Außenwandputz
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster mit Zweifachverglasung mit elektrischen Rollläden zum Garten und manuellen Rollläden zur Straße, Dachflächenfenster im DG
Decken:	Massivdecke aus Leichtbetonfertigteilen
Treppen:	offene Holztreppe mit Setzstufen aus Holz auf Stahlkonstruktion mit Stahlgeländer-Konstruktion
Türen:	Eingangstür: Kunststofftür mit Glasausschnitt (beschädigt) Innentüren: Furnierte Holztüren in Holzzargen Im DG: Glastür in großen Raum und Dekortüren zu Nebenräumen
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen und tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen und tapeziert und gestrichen
Fußböden:	EG: Fliesen, verschiedene Dekors OG: Laminat, verschiedene Dekors
Küche:	Küchenzeile mit Unter- und Oberschränken, Mittelinsel **ausbaubar, daher nicht Teil der Bewertung**

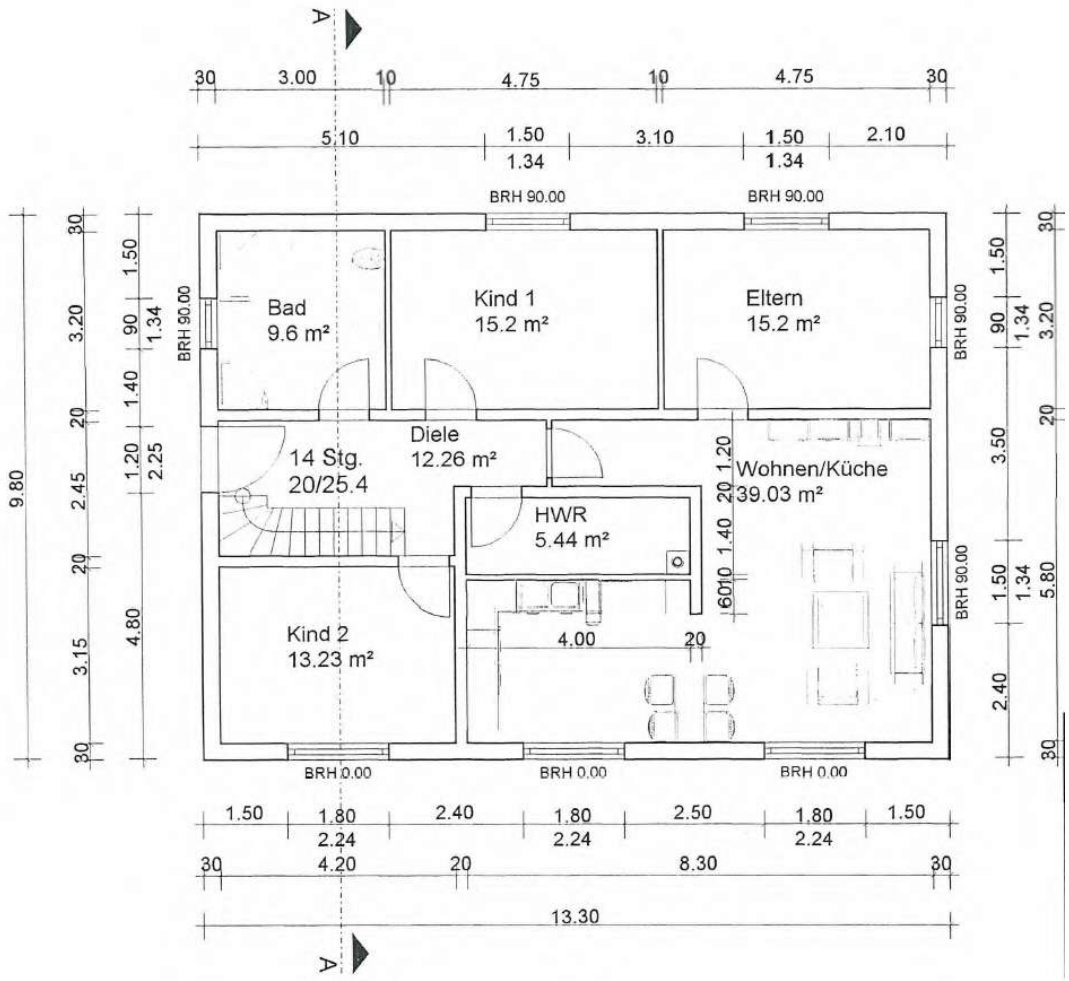
sanitäre Anlagen:	EG: modernes Bad mit Wanne, Duschkabine, Waschbecken und WC als Vorwandinstallationen, großes Deckenoberlicht, ca. 2 m hoch gefliest DG: WC: Waschbecken und WC als Vorwandinstallationen, im Spritzbereich gefliest
Elektro:	ausreichend Steckdosen und Lichtschalter, durchschnittlicher Standard
Heizung:	Gaszentralheizung, zentrale Wassererwärmung über Boiler, Fußbodenheizung im EG, Plattenheizkörper in Dachraum
Energieausweis:	lag nicht vor
besondere Bauteile:	keine
Beurteilung des baulichen Zustands:	Das Haus macht im Allgemeinen einen gut instandgehaltenen, dem Baualter entsprechend durchschnittlichen Eindruck. Folgende Schäden sind vorhanden: Glasscheibe in Eingangstür muss ersetzt werden, die Oberfläche einer Wand im Flur ist beschädigt, in der Abseite vom Dach muss ein Teil der Gipskartonverkleidung ersetzt werden. Die elektrischen Rollläden im Wohnzimmer funktionieren nicht einwandfrei. Der Warmwasserboiler ist defekt und muss ausgetauscht werden.

Außenanlagen

Einfriedung:	Zur Straße: Tuja-Hecke, zweiflügelige schmiedeeiserne Einfahrtspforte zum linken Nachbarn: beschädigter Sichtschutz, bzw. Holzlattenzaun zum rechten Nachbarn: Drahtmattenzaun
Befestigungen:	Betonsteinpflaster im Bereich der Grundstückszufahrt und im Bereich der Terrasse
Aufwuchs:	Rasen mit zwei kleineren Zierbäumen, auf dem Grundstück befinden sich im Rasen vereinzelt noch alte Befestigungen
Sonstiges:	Carport, dahinter befindet sich ein Lagerraum, der als Werkstatt genutzt wird, beschädigtes Gartenhäuschen, kleiner Gartenteich

4.3. Bauzeichnungen

Erdgeschoss:



Anmerkung: zwischen Kind 2 und dem Wohnraum befindet sich ein Durchbruch.
Im Raum Kind 2 befindet sich die Küche.