

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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 so weit 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.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und gartenseitigen Eingangsanbau
Baujahr:	1965 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierungen:	1997 – Erneuerung der Heizungsanlage 2000 – Dachdeckung, Sanitärinstallationen, tlw. Innenausbau 2006 – Erneuerung der Fassade
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegenden Grundrissen rd. 151,42 m². Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 324 m².
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> übliche Kellerräume, Heizungsraum und Öltanklager <u>Erdgeschoss:</u> Windfang mit Treppe, Flur mit Geschosstreppe, Bad/WC, Küche und 3 straßenseitige Zimmer <u>Dachgeschoss:</u> Flur und 3 Zimmer (teils im Rohbau)

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. Trockenbau
Geschossdecken:	Massivdecke über dem Keller, darüber Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Kellertreppe und Treppe im Hauseingangsbereich in massiver Ausführung
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Ziegeldeckung (Biberschwanz), Gaube, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Ausfahrgrube
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Öl-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Stahlrippenheizkörpern nebst Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Holzdielen mit Laminat, Fliesen, Teppich, Linoleum etc.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten o.ä.
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollläden
Türen:	einfache Holztüren
Sanitäre Installation:	Hinsichtlich der Sanitärbereiche wird der Wertermittlung eine Modernisierung zugrunde gelegt.
Küchenausstattung:	wegen Überalterung nicht in der Wertermittlung enthalten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachaufbau (bereits im Modell enthalten)
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen (wegen Überalterung nicht wertrelevant)
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	teils verbrauchter oder überalterter Innenausbau; Fertigstellungsdefizite im Dachgeschoss; Schäden am Sockelbereich des Wohnhauses
Grundrissgestaltung:	insgesamt zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend. Es besteht partieller Unterhaltungsstau sowie Modernisierungs- und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

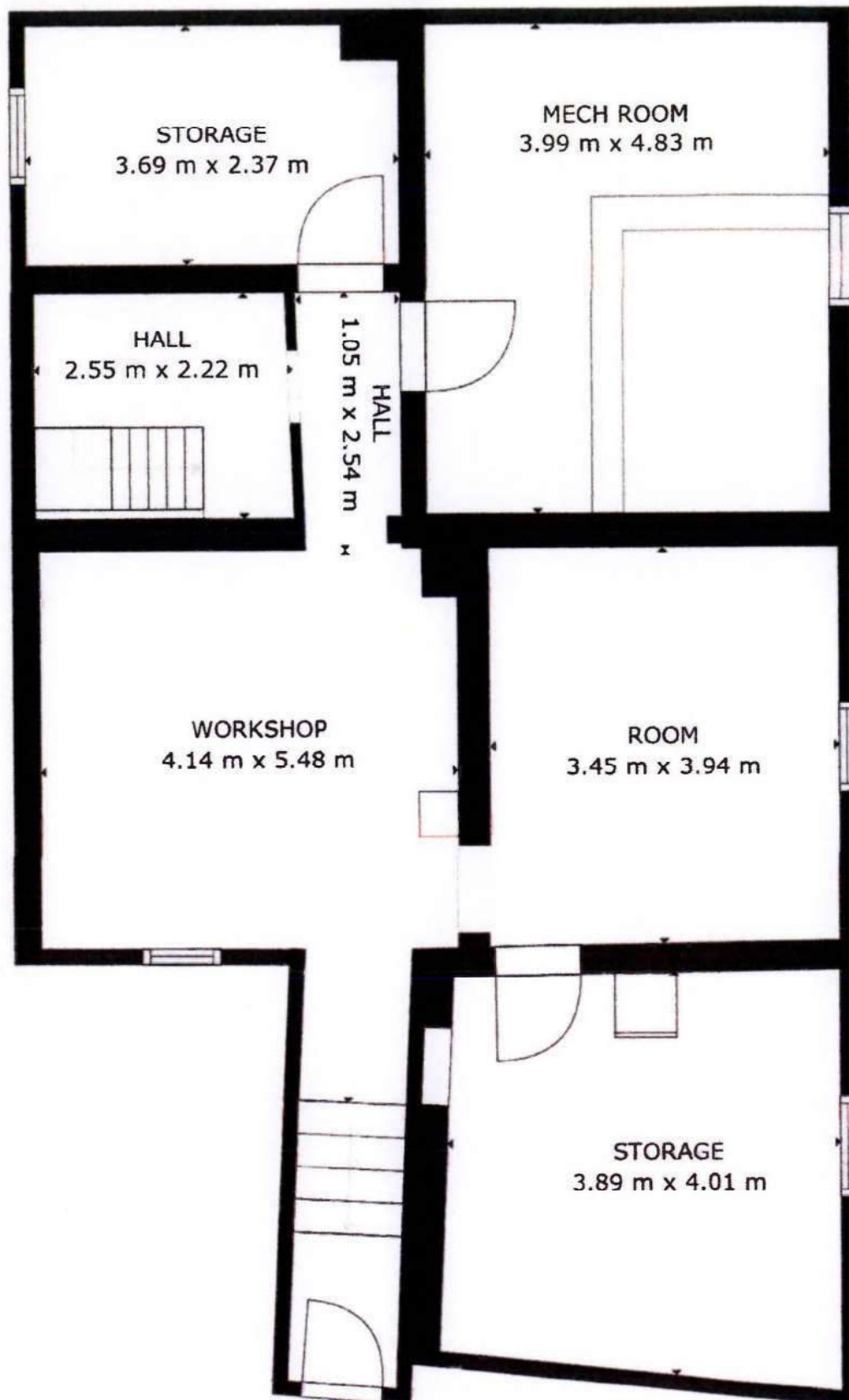
Es sind Nebengebäude als Scheunen, ehemalige Stallgebäude und Holzgartenhaus vorhanden. Die Nebengebäude werden als Garagen, Sommerküche und für sonstige Abstellzwecke genutzt. Die Nebengebäude sind in Massiv- oder Fachwerkbauweise errichtet. Die Satteldächer weisen alte Dachsteindeckung auf. Die Giebelseite der Scheune ist mit asbestzementhaltigen Platten bekleidet. Die Bau- und Unterhaltungszustände sind als normal bis ausreichend einzuschätzen.

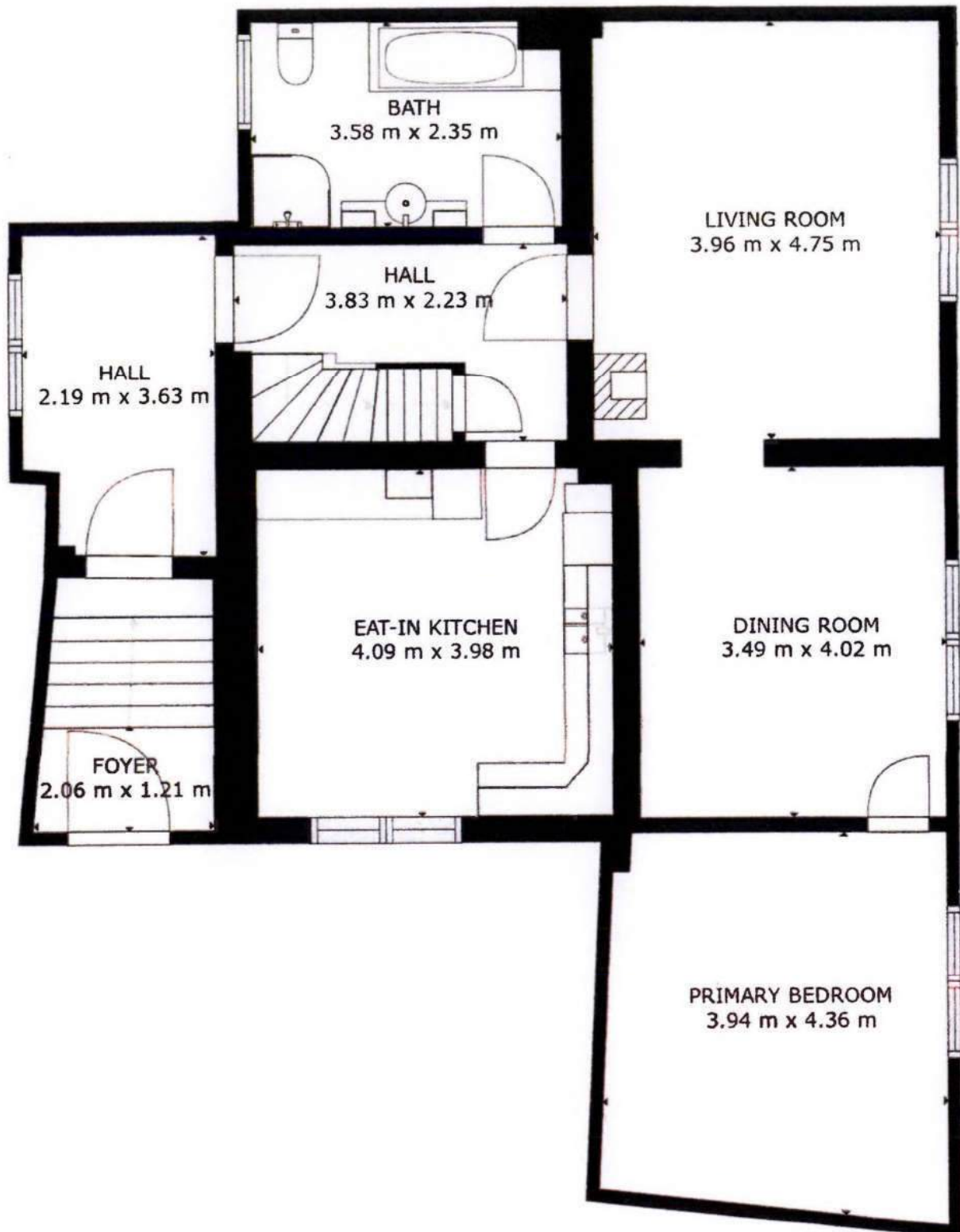
4.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Brunnen sowie Einfriedung (Mauer, Zaun und Hecken) vorhanden.

7.4 Grundrisse (Skizzen, unmaßstäblich)

Grundriss Kellergeschoss:



Grundriss Erdgeschoss:

Grundriss Dachgeschoss: