



### 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.

#### 3.2 Zweifamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1967 (Einzug)
Modernisierung:	nach Angaben der Eigentümer: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1990 teilweise neue Fenster im EG (Bad und Westseite)</li> <li>• 2010 neuer Elektroboiler im Bad EG</li> <li>• 2015 neue Fenster DG am Balkon und neue Dachflächenfenster</li> <li>• 2015 neuer Einsatz in Kachelofen EG</li> </ul>
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche EG und DG beträgt rd. 184,5 m <sup>2</sup> ; die Wohnflächenberechnung wurde ohne Aufmaß, anhand der Pläne, überprüft
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine sinnvolle ersichtlich
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Kellergeschoss:

Garage;  
Kellerräume, Öllager, Flure;



1 ausgebauten Zimmer mit Waschbecken

Erdgeschoss:

Wohnung mit 4 Zimmer, Küche, Diele, Schrankraum, Bad, WC, Garderobe, Balkon und 2 Terrassen

Dachgeschoss:

Wohnung mit 4 Zimmer, Küche, Diele, Abstellraum, Garderobe, WC, Bad und Loggia

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Split-Hohlblock 30 cm; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung im DG Bimshohlblock EG.30 cm Split-Hohlblock im UG, 30 cm
Innenwände:	UG: Splitt- u. Bimshohlblock 24 cm, 11,5 cm EG: Bimshohlblock, 24cm, 11,5 cm DG: Holzfachwerk, tlw. 11,5 cm
Geschossdecken:	über UG: Hohlkörper; über EG: Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; durchschnittliches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang dem Baujahr entsprechend feststehendes Glasteil
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:	einfache Ausstattung, tlw. auf Putz verlegt; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; durchschnittliche Beleuchtungskörper, Gegensprechanlage



Heizung:	elektr. Nachtspeicherheizung, Mehrraum-Warmluft-Kachelofen, mit flüssigen Brennstoffen (Öl); Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 4.000 Liter; Holzofen in Werkstatt im UG
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro); nach Aussage der Eigentümer im DG Boiler mit Holzbefuerung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

#### 3.2.5.2 Wohnung EG

Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC, Fliesen, Parkett; Klinker auf Balkon Waschbetonplatten auf Terrasse
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten
Deckenbekleidungen:	Tapeten; überwiegend Holzdecken
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung; Dachflächenfenster; Rollläden aus Kunststoff; Glasbausteine im Treppenhaus; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium;  Fenster aus Holz mit Isolierverglasung im Bad und Westseite EG;
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit seitlichem Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen; tlw. mit Glasfüllungen; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>WC EG:</u> 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, teilweise gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, farbige und weiße Sanitär- objekte <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 Waschbecken, teilweise gefliest, Holzdecke; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär- objekte, Warm- wasserboiler



	1 Waschbecken im UG mit Warmwasserboiler im ausgebauten Zimmer
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten, da nicht mehr werthaltig
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• baujahresbedingte Feuchtigkeit im Keller (78 digits von max. 100)</li> <li>• Garage ist feucht (75 – 80 digits)</li> <li>• voraussichtlich asbesthaltige Nachtspeicheröfen;</li> <li>• Dachständerleitung</li> </ul>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

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

besondere Bauteile:	überdachte Balkone, Terrassen, Markise
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist baujahresgemäß. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

- 1 Garage (ins Gebäude integriert, Schwingtor ohne elektrischen Antrieb aus Holz, Betonboden, Strom- und Wasseranschluss);
- Stellplatz

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Hecken)

## Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 1 von 7

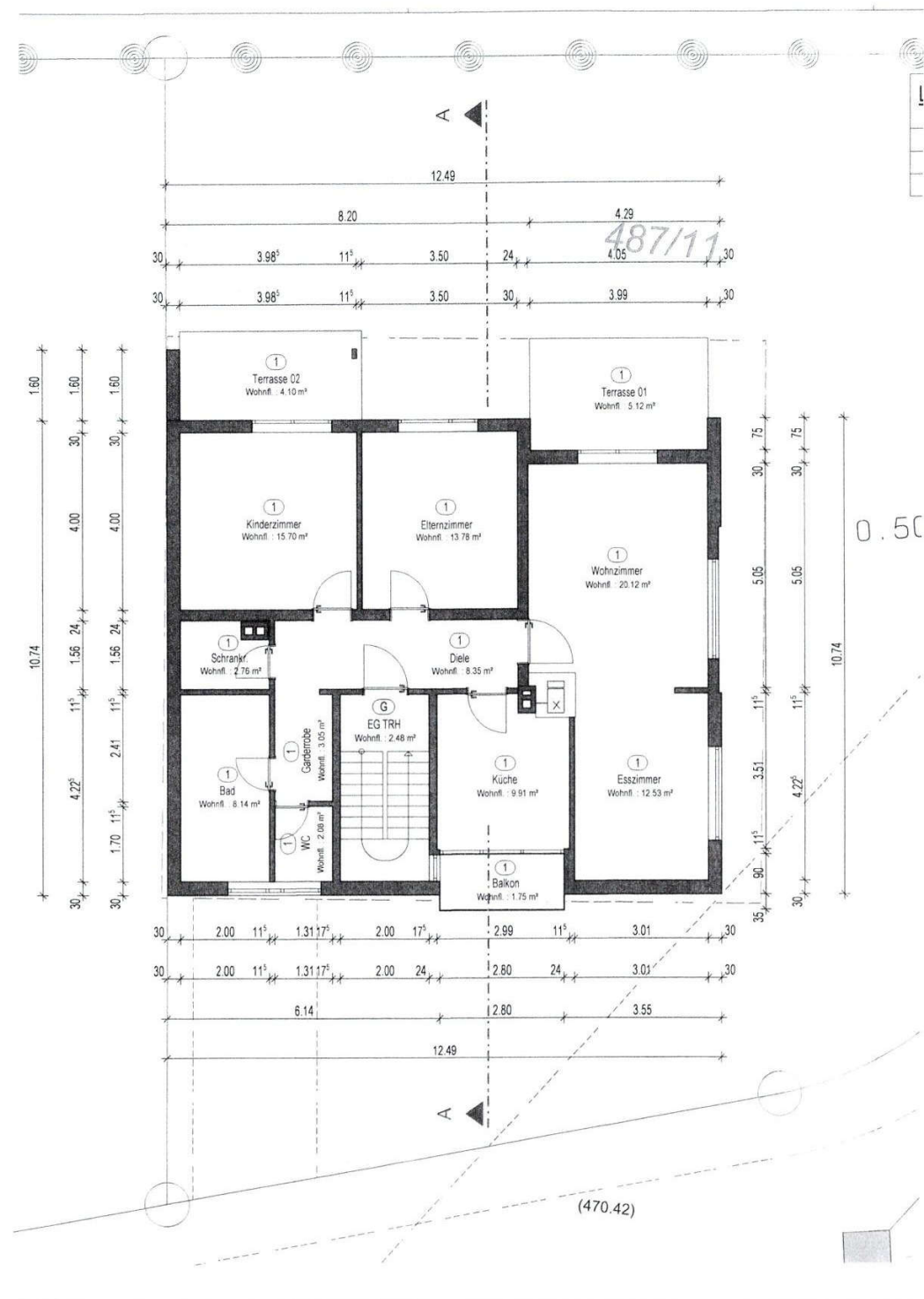


Bild 1-7: Zeichnungen nach Aufteilungsplan (Teilung wurde nicht vollzogen); hier EG

## Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 2 von 7

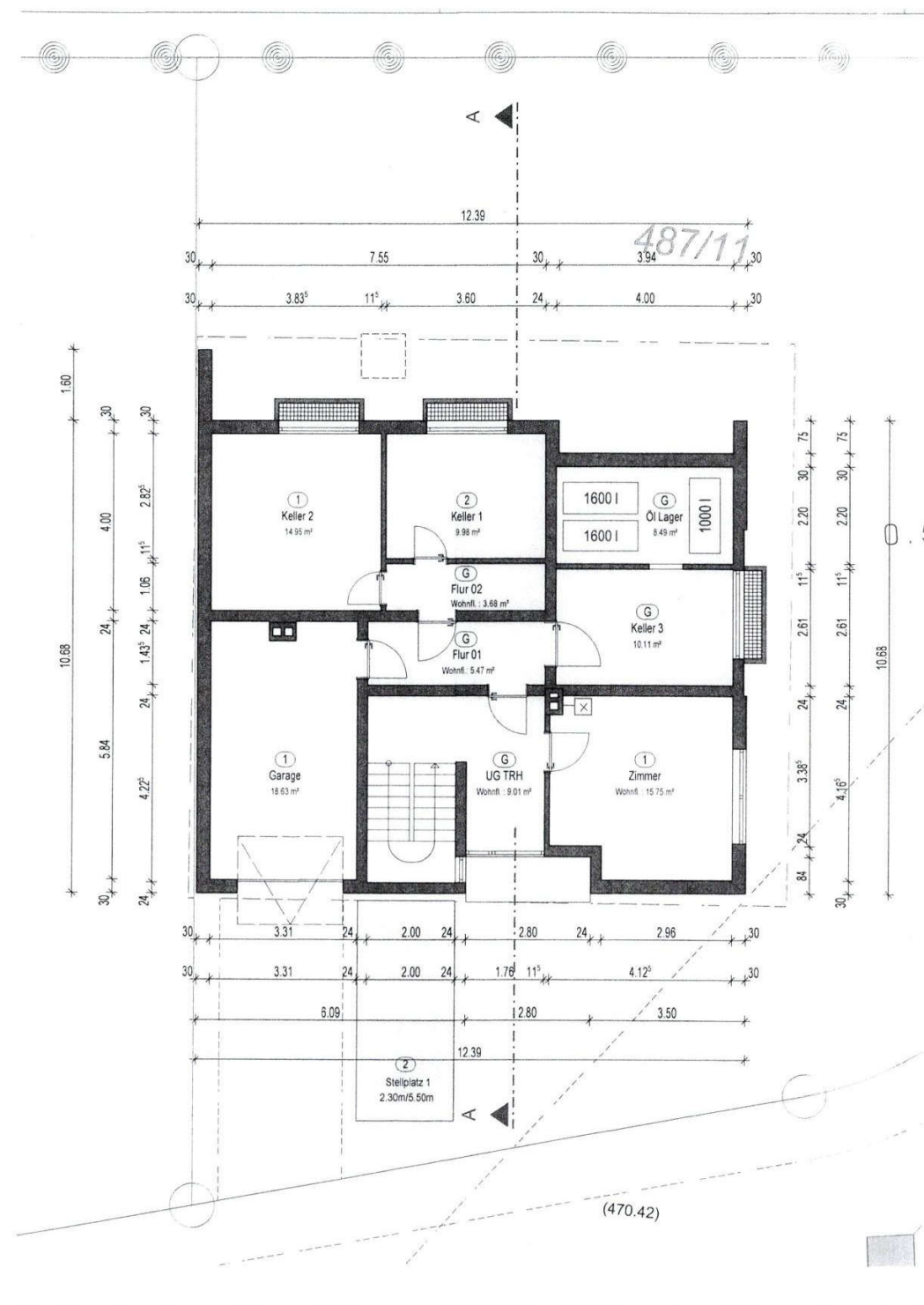


Bild 2: UG

# Anlage 8: Grundrisse und Schnitte sowie Ansichten

Seite 3 von 7

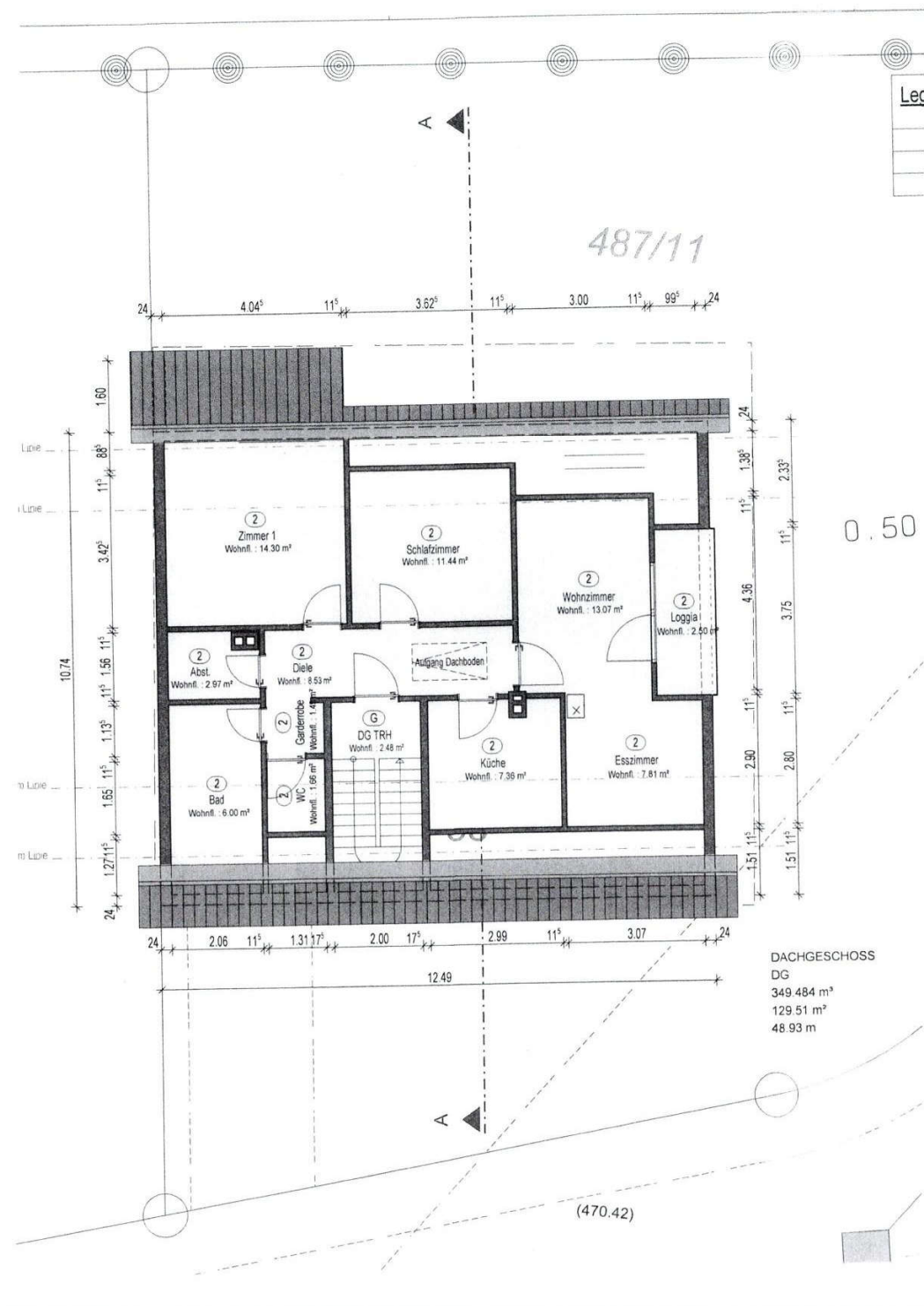


Bild 3: DG