# Gebäudeaufnahme: P 001/2016 Muster Musterstadt

### Ortsbesichtigung

|  |  |
| --- | --- |
| Teilnehmer: | Eigentümer, Eigentümerin, die Mieter und der Sachverständige |
| Termine: | Datum: 18.01.2016 |
| Datengrundlage: | eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes |
| Erlaubnis innen zu fotografieren: | ja gemäß Angaben der Eigentümer, ja gemäß Angaben des Mieter |
| Rechte nach Abt. 2 Grundbuch / Baulasten: | Baulasten nicht anfragen, ohne Eintragung in Abteilung 2 |

### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|  |  |
| --- | --- |
| Gebäudeart: | Einfamilienwohnhaus mit einer Einliegerwohnung und einer Garage |
| Baujahr: | Baujahr des Gebäudes: 1986,  Baujahr der Garage: 1986 |
| Modernisierung: | überwiegend renoviert und modernisiert: teilweise Fenster, Bodenbeläge, Bad, Türen, Dämmung der obersten Decke, Elektroinstallation, Sanitärinstallation |
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis liegt vor. Endenergiebedarf: 100,42 kWh / (m² \* a) Der Warmwasserverbrauch ist enthalten. |
| Außenansicht: | Wärmedämmverbundsystem mit 16 cm Wärmedämmung Ausführung im Jahr 2013, glatt verputzt und gestrichen |
| Altlasten: | keine gemäß Angaben der Eigentümer |

### Raumaufteilung

|  |  |
| --- | --- |
| Raumaufteilung: Gebäudekonstruktion | Untergeschoss  Flur, Küche, Schlafzimmer, Bad, Abestellraum, Wohnzimmer, Diele  Erdgeschoss  Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn-Esszimmer, Ankleide, Schlafzimmer, Flur, Hauswirtschaftsraum, Bad, Terrasse  Dachgeschoss  Flur, Arbeitszimmer, Archiv, Kinderzimmer, Bad |
| Konstruktionsart: | massiv |
| Fundament: | Streifenfundament (fiktive Annahme) |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Außenwände: | Mauerwerk, Bisotherm |
| Treppen: | Gesamteindruck  sehr gepflegt  Geschosstreppen  Holztreppe, Geländer: Holzgeländer |
| Hauseingangstür: | Eingangstür aus Holz mit Seitenteil |
| Nebeneingangstür: | Eingangstür aus Holz |
| Dachaufbau: | einsehbar  Dachkonstruktion  Holzkonstruktion ohne Aufbauten, ohne Folie  Dachform  Satteldach  Eindeckung  Dachziegel (Ton), oberste Decke gedämmt, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, oberste Decke gedämmt, Dachraum nicht begehbar aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial)  Dämmung der obersten Decke  vorhanden, Stärke der Dämmung: 14 cm  Dämmung zwischen den Sparren (Spitzboden)  nicht vorhanden  Dämmung in der Dachschräge im Wohnbereich  vorhanden, Stärke der Dämmung 14 cm |

### Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|  |  |
| --- | --- |
| Heizung: | Gaszentralheizung als Brennwertherme, Marke: Sieger, Typenbezeichnung: BK 11, Baujahr: 2001, Brenner ca. 24 kW (Nennwärmeleistung), Flachheizköper mit Thermostatventilen, Fußbodenerwärmung im Bad im DG |
| Warmwassererzeugung: | tlw. zentral über Heizung, tlw. Boiler (Elektro) in der Küche der Einliegerwohnung, Standspeicher mit ca. 120 Liter |
| Wasserinstallation: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Wasserleitungen aus Kunststoffrohr |
| Abwasserinstallation: | Es wird ohne Überprüfung unterstellt, dass die Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz gemäß den Bestimmungen der Gemeinde erfolgt. |
| Elektroinstallation: | je Raum ein bis zwei Lichtauslässe, je Raum ein bis mehrere Steckdosen, Klingelanlage, SAT-Anlage, Gegensprechanlage mit Videoüberwachung, tlw. Einbauleuchten |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |

### Raumausstattung und Ausbauzustand

#### **Vorbemerkung**

|  |
| --- |
| Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung der Räume erfolgt zusammenhängend für das zu bewertende Objekt, da es nur geringe Unterschiede gibt und diese nicht als wertrelevant angesehen werden. Nutzflächen wie Kellerräume etc. werden nicht mit aufgeführt. |

### Einliegerwohnung

|  |
| --- |
| **Flur** (Untergeschoss) |
| Bodenbelag: | Parkett |
| Wandbelag: | Tapete |
| Deckenbelag: | Tapete Anstrich (Tapete, Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Fenster: | ohne |
| **Küche** (Untergeschoss) |
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbelag: | Tapete, Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich, Fliesenspiegel |
| Deckenbelag: | Tapete, Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Fenster: | Verbundfenster aus Holz und Aluminium Doppelverglasung, Rollladen aus Kunststoff, Fensterbänke innen: Granit, Fensterbänke außen: Aluminium |
| Küchenausstattung: | nicht in Wertermittlung enthalten |
| **Schlafzimmer** (Untergeschoss) |
| Bodenbelag: | Parkett |
| Wandbelag: | Tapete |
| Deckenbelag: | Tapete |
| Fenster: | Verbundfenster aus Holz und Aluminium, Doppelverglasung, Rollladen aus Kunststoff, Fensterbänke innen: Granit, Fensterbänke außen: Aluminium |
| **Bad** (Untergeschoss) |
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbelag: | Fliesen |
| Deckenbelag: | Tapete |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung, ohne Rollladen, Fensterbänke innen: Fliesen, Fensterbänke außen: Aluminium |
| Sanitäre Ausstattung: | eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, wandhängendes WC, 1 Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Waschmaschinenanschluss, innenliegend, d.h. eine unzureichende Belichtung |
| **Abstellraum** (Untergeschoss) |
| Bodenbelag: | Parkett |
| Wandbelag: | Tapete Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Deckenbelag: | Tapete Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Fenster: | ohne |
| **Wohnzimmer** (Untergeschoss) |
| Bodenbelag: | Parkett |
| Wandbelag: | Tapete |
| Deckenbelag: | Tapete, Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Fenster: | Verbundfenster aus Holz und Aluminium, Doppelverglasung, Rollladen aus Kunststoff, Fensterbänke innen: Granit, Fensterbänke außen: Aluminium |
| Türen: | Eingangstür: aus Holz |
| Besondere Ausstattung: | keine vorhanden |

### Erdgeschosswohnung

|  |
| --- |
| **Diele** (Untergeschoss) |
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbelag: | Tapete |
| Deckenbelag: | Tapete |
| Fenster: | ohne |
| **Diele** (Erdgeschoss) |
| Bodenbelag: | Linoleum |
| Wandbelag: | Tapete |
| Deckenbelag: | Tapete |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Dreifachverglasung, ohne Rollladen Fensterbänke innen: Granit Fensterbänke außen: Aluminium |
| **Gäste-WC** (Erdgeschoss) |
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbelag: | Fliesen ca. 1,25 m hoch darüber Strukturputz, Anstrich (Kalk, Silikat bzw. Naturharzdispersionsfarben) |
| Deckenbelag: | Strukturputz, Anstrich Tapete |
| Fenster: | Verbundfenster aus Holz und Aluminium, Isolierverglasung, ohne Rollladen, Fensterbänke innen: Fliesen, Fensterbänke außen: Aluminium |
| Sanitäre Ausstattung: | wandhängendes WC, 1 Waschbecken |
| **Küche** (Erdgeschoss) |
| Bodenbelag: | Linoleum |
| Wandbelag: | Tapete, Fliesenspiegel in Spachteltechnik |
| Deckenbelag: | Tapete |
| Fenster: | Verbundfenster aus Holz und Aluminium Isolierverglasung, Rollladen aus Kunststoff, Fensterbänke innen: Granit, Fensterbänke außen: Aluminium |
| Küchenausstattung: | nicht in Wertermittlung enthalten |
| **Wohn-Esszimmer** (Erdgeschoss) |
| Bodenbelag: | Linoleum |
| Wandbelag: | Tapete |
| Deckenbelag: | Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Fenster: | Verbundfenster aus Holz und Aluminium, Isolierverglasung, Rollladen aus Kunststoff, Fensterbänke innen: Granit, Fensterbänke außen: Aluminium |
| **Ankleide** (Erdgeschoss) |
| Bodenbelag: | Linoleum |
| Wandbelag: | Tapete |
| Deckenbelag: | Tapete Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Fenster: | Verbundfenster aus Holz und Aluminium, Isolierverglasung, Rollladen aus Kunststoff, Fensterbänke innen: Granit, Fensterbänke außen: Aluminium |
| **Schlafzimmer** (Erdgeschoss) |
| Bodenbelag: | Linoleum |
| Wandbelag: | Tapete |
| Deckenbelag: | Tapete Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich, Stuckleisten |
| Fenster: | Verbundfenster aus Holz und Aluminium, Isolierverglasung, Rollladen aus Kunststoff, Fensterbänke innen: Granit, Fensterbänke außen: Aluminium |
| **Flur** (Erdgeschoss) |
| Bodenbelag: | Linoleum |
| Wandbelag: | Tapete |
| Deckenbelag: | Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Fenster: | ohne |
| **Hauswirtschaftsraum** (Erdgeschoss) |
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbelag: | Strukturputz Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Deckenbelag: | Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Fenster: | Verbundfenster aus Holz und Aluminium, Isolierverglasung, Rollladen aus Kunststoff, Fensterbänke innen: Granit, Fensterbänke außen: Aluminium |
| Sanitäre Ausstattung: | 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinen- und 1 Trockneranschluss |
| **Bad** (Erdgeschoss) |
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbelag: | Fliesen ca. 1,25 m hoch darüber Strukturputz, Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Deckenbelag: | Strukturputz, Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollladen aus Kunststoff, Fensterbänke innen: Fliesen, Fensterbänke außen: Aluminium |
| Sanitäre Ausstattung: | freistehende Wanne, eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschtisch |
| **Flur** (Dachgeschoss) |
| Bodenbelag: | Parkett |
| Wandbelag: | Tapete |
| Deckenbelag: | Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Fenster: | ohne |
| **Arbeitszimmer** (Dachgeschoss) |
| Bodenbelag: | Parkett |
| Wandbelag: | Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Deckenbelag: | Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Fenster: | Verbundfenster aus Holz und Aluminium Isolierverglasung, Rollladen aus Kunststoff, Fensterbänke innen: Granit, Fensterbänke außen: Aluminium |
| **Archiv** (Dachgeschoss) |
| Bodenbelag: | Parkett |
| Wandbelag: | Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Deckenbelag: | Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Fenster: | ohne |
| **Kinderzimmer** (Dachgeschoss) |
| Bodenbelag: | Parkett |
| Wandbelag: | Tapete, Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Deckenbelag: | Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Fenster: | Verbundfenster aus Holz und Aluminium Isolierverglasung, Rollladen aus Kunststoff, Dachflächenfenster, Fensterbänke innen: Granit, Fensterbänke außen: Aluminium |
| **Bad** (Dachgeschoss) |
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbelag: | Fliesen ca. 1,20 m hoch, darüber Strukturputz Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Deckenbelag: | Strukturputz, Kalk-, Leim- bzw. Binderfarbenanstrich |
| Fenster: | Dachflächenfenster |
| Sanitäre Ausstattung: | eingebaute Wanne, Duschplatz, wandhängendes WC, 1 Waschbecken |
| **Terrasse** (Erdgeschoss) |
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Türen: | Eingangstür: aus Holz, Zimmertüren: Holztüren, einfache Ausführung und Beschläge |

## 3.4 Besondere Bauteile / Einrichtung, Zustand des Gebäudes

|  |  |
| --- | --- |
| Bauschäden und Baumängel: | keine wesentlichen erkennbar, siehe die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Gutachten. |
| Grundrissgestaltung: | individuell |
| Wirtschaftliche Wertminderung: | gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung der Kellerdecke |
| Besondere Bauteile: | Außentreppe, Terrasse |
| Besonnung und Belichtung: | gut |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist gut, es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau. Siehe die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Gutachten. |

## 3.5 Nebengebäude

einseitig angebaute Garage, massiv, eingeschossig, nicht unterkellert, Stromanschluss, Satteldach, Dachziegel (Ton), Fliesenbelag, Schwingtor aus Stahl mit elektrischem Antrieb

## 3.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlage vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz bzw. Übergabeschacht, Wegbefestigung, 3 Stellplätze befestigt mit Verbundsteinen, Terrasse, Stützmauer, Außentreppe, Einfriedung (Zaun), Gartenhaus, Gartenanlagen und Pflanzungen