

Gebäudebeschreibung

Einfamilienhaus mit Garage, Brauerstr. 11, 87484 Nesselwang

GEBÄUDE- UND AUSSENANLAGEN

Objektdaten

Baujahr /	2019
-alter	ca. 5 Jahre
Umbau / Erweiterungen	keine wertsignifikanten Maßnahmen bekannt
Sanierungen / Modernisierungen	keine wertsignifikanten Maßnahmen bekannt
Anzahl Geschosse	I + DG
Dach	Satteldach mit grauen Dachziegeln bzw. Flachdach (Garage und Anbau)
Unterkellerung	nicht unterkellert
BGF, rd.	237 m ² (Wohnhaus exkl. Garage) 45 m ² (Garage)
überbaute Fläche / GRZ, rd.	132 m ² (exkl. Garage) => rd. 0,18 177 m ² (inkl. Garage) => rd. 0,24
WGF / WGFZ, rd.	237 m ² => rd. 0,32
Wohnfläche, rd.	183 m ²
Nutzungsfläche, rd.	11 m ² (EG) 39 m ² (Garage)
Stellplätze	2 Garagenstellplätze (Doppelgarage) 2 Außenstellplätze (vor Doppelgarage)

Wohngebäude

Rohbau

Gründung	Stahlbeton
Tragkonstruktion	Massivbauweise (Stahlbeton, Ziegel)
Außenwände	Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmung aus Brickrock
Innenwände	Stahlbeton, Ziegel
Deckenkonstruktion	Stahlbeton- bzw. Massivdecken
Dachkonstruktion	Wohngebäude: Pfettendachstuhl aus Holz mit Satteldachabschluss Anbau und Garage: Flachdach mit wasserundurchlässiger Stahlbetondecke
Dachdeckung/ -abdichtung	Wohngebäude: Holzfaser-Dämmplatten, Dachziegel in grau Anbau und Garage: Blechabdeckung, Rollkiesschüttung und Dachgully
Spenglerarbeiten	Titanzinkblech
Treppen	Holztreppe mit Holzhandlauf
Wärmedämmung	Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmung aus Brickrock
Balkon / Terrasse	noch nicht fertiggestellt geplant laut Baubeschreibung: Stahlbetonbalkon

Ausbau

Fassaden	offenes Ziegelmauerwerk (überwiegend noch nicht verputzt, nicht gestrichen)
Wandbekleidung	überwiegend verputzt und gestrichen Badezimmer tlw. mit keramischen Fliesenbelägen im Nassbereich
Bodenbeläge	Flur, Sanitär: großformatiges Feinsteinzeug Wohnzimmer, Flur OG: Vinylboden Schlafzimmer: textile Bodenbeläge („Teppich“) in grau
Decken- behandlung	EG: überwiegend verputzt und gestrichen tlw. mit Spots OG: Holzverkleidung

Fenster / Fenstertüren	Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung (innen weiß, außen grau) mit elektrischen Kunststoffrollläden
Türen	Eingangstüren aus Holz mit Glasausschnitt Innentüren aus Holz und Umfassungszargen elektromotorisch betriebenes Sektionaltor in Metallkonstruktion

Haustechnische Anlagen

Örtliche Versorgungs- anschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation
Abwasser- entsorgung	öffentliche Kanalisation
Heizung	Sole-Wasser-Wärmepumpe Wärmeabgabe über Fußbodenheizung Kaminofen mit Außenluftzufuhr im Wohnzimmer vorgesehen
Warmwasser- bereitung	über Zentralheizung
Lüftung/ Klimatechnik	Sanitärräume mit natürlicher Be-/ Entlüftung (über Fenster) dezentrale Einzelraum-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Sanitär- installationen	<u>WC</u> wandhängendes WC-Becken mit Spülkasten in Vorwandinstallation, Einzelhandwaschbecken mit Mischarmatur <u>Badezimmer</u> wandhängendes WC-Becken mit Spülkasten in Vorwandinstallation, zwei Einzelhandwaschbecken mit Mischarmatur, gemauerter Duschbereich mit Regendusche und Duschbrause, Handtuchheizkörper, Badewanne mit Duschbrause und gemauerter Ablagefläche
Elektro- installationen	baualterstypische Ausführungen in durchschnittlichem Umfang und guter Qualität
Energieausweis	vorliegend
Sonstiges	-

Garage

Die zu bewertende Doppelgarage wurde an der Westseite des Wohngebäudes in Massivbauweise mit internem Zugang zum Hauswirtschaftsraum angebaut und bietet eine Nutzfläche von rd. 39 m². Sie ist mit einem elektrischen Rollltor in grauer Farbe und Fenstern nach Süden ausgestattet. Von der Garage aus besteht ein direkter Zugang zum Garten.

Außenanlagen

Die Außenanlagen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung noch nicht fertiggestellt. Nach Auskunft der Auftraggeberin wurden die Arbeiten noch nicht in Auftrag gegeben.

Ausstattung, Bau- und Unterhaltungszustand

Das zu bewertende Einfamilienhaus wurde in Massivbauweise ohne Unterkellerung als - nach den vorliegenden Unterlagen (Baubeschreibung und Zusatzbaubeschreibung) - KfW-Effizienzhaus 55 errichtet. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Fassaden des Wohngebäudes sowie der Doppelgarage noch nicht fertiggestellt und nach Auskunft der Auftraggeberin auch noch nicht beauftragt. Unter Berücksichtigung des Baujahres und des Objekttyps weist das Einfamilienhaus einen durchschnittlichen, zeitgemäßen Ausstattungsumfang auf. Der Ausstattungsstandard ist als gut und modern zu bewerten.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Sole-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizungen, die in jedem Raum individuell regelbar sind. Die eingebauten Fenster sind Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung. Zusätzlich sind die Fenster größtenteils mit elektrischen Kunststoffrollläden mit wärmegeprägten Unterputzrollladenkästen ausgestattet. Die Fensterfront an der Westseite des Wohn- und Essbereiches ist mit einer Schiebetür ausgestattet. Teilweise sind die Fensterflächen fest verglast (z.B. Fensterfront im Treppenbereich). Die Fensterbänke sind überwiegend aus Holz, im Bad gefliest. Die Hauseingangstür ist als zweiteiliges Türelement auf wärmegeprägten Aluminiumprofilen mit Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

Der Eingangsbereich, der Flur und das Gäste-WC sind mit grau-braunen Feinsteinzeug belegt. Die Küche, der Wohn- und Essbereich, der Anbau sowie der Flur und das Gäste-/Arbeitszimmer im Dachgeschoss sind mit einem Vinylboden in Holzoptik ausgestattet. In den Schlafräumen des Dachgeschosses wurde ein textiler Bodenbelag (Teppichboden) in Grau- und Beigetönen verlegt. Das Bad im Dachgeschoss ist großflächig grau gefliest. Im Hauswirtschaftsraum wurde auf einen Bodenbelag verzichtet. Die Fußbodenleisten waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung noch nicht angebracht.

Im Gäste-WC und im Bad sind einige Wandflächen, vor allem in den Nassbereichen, mit Fliesen in unterschiedlichen Farben versehen. Die übrigen Räume sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Decken im Erdgeschoss sind verputzt und gestrichen, im Dachgeschoss sind sie als helle Holzdecken ausgeführt.

Die Innentüren bestehen aus weiß lackierten Holzelementen mit Holzzargen. Die Wohnzimmertür ist zusätzlich mit Glasausschnitten versehen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung fehlte noch die Küchentür mit Zarge.

Die Elektroinstallation ist als zeitgemäß zu bezeichnen. Die Küchen sind mit Deckenspots, das Treppenhaus zusätzlich mit Wandspots ausgestattet. Nach den vorliegenden Informationen wurde eine dezentrale Einzelraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut.

An der Südseite bei den beiden Kinderzimmern im Dachgeschoss ist noch ein Balkon vorgesehen, der zum Wertermittlungsstichtag noch nicht angebracht und nach Auskunft der Auftraggeberin auch noch nicht beauftragt war.

Hinweis: Die Balkontüren zum geplanten Südbalkon der beiden Kinderzimmer im Dachgeschoss waren bereits vorhanden und die Fenstertüren abschließbar. Aus Sicherheitsgründen ist hier eine Absturzsicherung oder Balkontüren mit entsprechend tragfähiger Sicherheitsverglasung erforderlich. Dies konnte bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Die Doppelgarage wurde in Massivbauweise an der Ostseite des Gebäudes angebaut. Sie ist mit einem elektromotorisch angetriebenen Sektionaltor in grauer Farbe ausgestattet.

Die Außenanlagen waren zum Zeitpunkt des Ortstermins noch nicht fertiggestellt und auch nicht beauftragt. Nach den Planunterlagen ist auf der Südseite eine Terrasse von ca. 11 m² vorgesehen (unterhalb des o.g. geplanten Balkons). Darüber hinaus stehen noch Pflasterarbeiten vor dem Wohngebäude und der Garage sowie die Einfriedung des Grundstücks und die Gartengestaltung aus.

Der bauliche Unterhaltungszustand stellt sich zum Wertermittlungsstichtag - mit Ausnahme der noch nicht fertiggestellten Bauteile - unter Berücksichtigung des Baujahres insgesamt als weitgehend neuwertig dar. Alters-, nutzungs- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen wurden nicht festgestellt.

Wertbeeinträchtigende Baumängel oder Bauschäden waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkennbar und wurden von der Auftraggeberin auch nicht mitgeteilt.

Aufstellung Wohnfläche (WFL)

in Anlehnung an WoFIV

Einfamilienhaus

Lage	Bezeichnung gem. Plan	WFL
EG	Diele	18,08 m ²
	WC	2,85 m ²
	Hobbyraum	15,83 m ²
	Abstellraum	9,82 m ²
	Wohnen/Essen/Kochen	49,18 m ²
	HWR (keine Wohnfläche)	0,00 m ²
Zwischensumme Wohnfläche:		95,76 m ²
abzgl. Putzabzug:		-3% -2,87 m ²
Wohnfläche inkl. Putzabzug:		92,89 m ²
zzgl. Balkon/ Terrasse/ Dachterrasse, rd.:		50% 5,44 m ²
Summe Netto-Wohnfläche:		98,33 m ²

Lage	Bezeichnung gem. Plan	WFL
DG	Flur	7,24 m ²
	Kind 2	16,61 m ²
	Kind 1	14,29 m ²
	Gast/Büro	14,67 m ²
	Schlafen	16,11 m ²
	Bad/WC	13,03 m ²
Zwischensumme Wohnfläche:		81,95 m ²
abzgl. Putzabzug:		-3% -2,46 m ²
Wohnfläche inkl. Putzabzug:		79,49 m ²
zzgl. Balkon/ Terrasse/ Dachterrasse, rd.:		50% 5,63 m ²
Summe Netto-Wohnfläche:		85,12 m ²

Wohnfläche, gesamt: 183,45 m²

Wohnfläche, gesamt, rd.: 183,00 m²

Wohnfläche innenliegend, oberirdisch, rd.: 172,00 m²

Verhältnis WFL/BGF (exkl. Garage): 0,73

Aufstellung Nutzungsfläche (NUF)

in Anlehnung an DIN-277

Einfamilienhaus mit Anbau

Lage	Bezeichnung gem. Plan	NUF
EG	HWR	11,66 m ²
Zwischensumme Nutzungsfläche:		11,66 m ²
	abzgl. Putzabzug: -3%	-0,35 m ²
Nutzungsfläche inkl. Putzabzug:		11,31 m ²
	zzgl. Balkon/ Terrasse/ Dachterrasse, rd.: 50%	0,00 m ²
Summe Netto-Nutzungsfläche:		11,31 m ²

Nutzungsfläche, gesamt: 11,31 m²

Nutzungsfläche, gesamt, rd.: 11,00 m²

Nutzungsfläche innenliegend, oberirdisch, rd.: 11,00 m²

Verhältnis NUF/BGF (oberirdisch): 0,05