

# Besichtigungsprotokoll

## einer Innen- und Außenbesichtigung

Auftrag\_ 340944

Tag der Besichtigung\_ 16.03.2017

Auftraggeber\_ Sprengnetter goValue GmbH

Besichtiger-ID\_ 6667

Objektadresse\_ Musterstraße 42, 53489 Musterstadt

Identifikation des Objektes\_ Hausnummer

Anwesende\_ Herr Mustermann, Eigentümer

### 1. Allgemeine Angaben

#### Gebäudedaten

Objektart_ Einfamilienhaus	(Einfamilienhaus / Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung / Zweifamilienhaus / Eigentumswohnung / Dreifamilienhaus / Mehrfamilienhaus / Wohn- und Geschäftshaus)
Anbauart_ freistehend	(freistehend / Doppelhaushälfte / Endhaus / Mittelhaus)
Grundrissart_ Abfrage erfolgt nicht bei vorliegender Objektart	(Einspanner / Zweispänner / Dreispänner / Vierspanner / Sonstiges)
Baujahr_ 1980, Angabe gem. Unterlagen bzw. Ansprechpartner vor Ort	(plausibilisiert); (geschätzt / Angabe gem. Unterlagen bzw. Ansprechpartner vor Ort)
Baujahr Anbau_ kein Anbau	(geschätzt / Angabe gem. Unterlagen bzw. Ansprechpartner vor Ort)
anteilige Größe des Anbaus_ kein Anbau	
Umbau/Kernsanierung_ kein(e)	(geschätzt / Angabe gem. Unterlagen bzw. Ansprechpartner vor Ort)
Umbau/Kernsanierung Anbau_ kein(e)	(geschätzt / Angabe gem. Unterlagen bzw. Ansprechpartner vor Ort)
Bautenstand_ fertig gestellt (Bestandsobjekt)	(fertig gestellt / nicht fertig gestellt)
Nutzung des Gebäudes_ Wohnen	(Wohnen / Wohnen/Gewerbe)
hauptsächliche Nutzung_ Abfrage erfolgt nicht bei vorliegender Nutzung	(Wohnen / Gewerbe)
tatsächliche Nutzung_ eigengenutzt	(eigengenutzt / teilweise eigengenutzt / vermietet)
Sondernutzungsrecht Garten_ Abfrage erfolgt nicht bei vorliegender Objektart	(ja / nein)

Bauart_ massiv	(massiv / Holzkonstruktion/Fachwerk); (als Fertighaus)
Dach_ voll ausgebaut	(voll ausgebaut / teilweise ausgebaut / nicht ausgebaut / Flachdach)
Spitzboden_ nicht begehbar	(begehbar und ausgebaut / begehbar (nicht ausgebaut) / nicht begehbar / nicht vorhanden)
Keller_ nicht unterkellert	(voll unterkellert / teilweise unterkellert / nicht unterkellert)
Kellerausbau, für Wohnnutzung_ Abfrage erfolgt nicht bei vorliegender Angabe zum Keller	(voll ausgebaut / teilweise ausgebaut / nicht ausgebaut)
Anzahl der Geschosse_ 1	(ohne Keller und Dachgeschoss)
Anzahl Wohneinheiten_ 1 davon leer stehend_ 0	
Anzahl Gewerbeeinheiten_ Abfrage erfolgt nicht bei vorliegender Objektart	
Geschosslage der Wohnung_ Abfrage erfolgt nicht bei vorliegender Objektart	
Gesamte Wohnfläche im Objekt_ 137 m <sup>2</sup> , Angabe gem. Unterlagen bzw. Ansprechpartner vor Ort	(plausibilisiert); (geschätzt / Angabe gem. Unterlagen bzw. Ansprechpartner vor Ort)
Gesamte gewerbliche Nutzfläche im Objekt_ Abfrage erfolgt nicht bei vorliegender Nutzung	(plausibilisiert); (geschätzt / Angabe gem. Unterlagen bzw. Ansprechpartner vor Ort)
Außenwanddicke_ 40 cm	
<b>Garagen und Stellplätze</b>	
Garagen_ Einzelgarage, 1 Stellplatz	(keine / Einzelgarage / Doppelgarage / im Haus / Tiefgarage); (Anzahl der Stellplätze)
Außenstellplätze_ nicht überdacht, 1 Stellplatz	(keine / überdacht / nicht überdacht)

## 2. Wohnlage/Infrastruktur

Wohnlage_ gut	(sehr gut / gut / mittel / einfach)
Umfeld_ attraktiv	(sehr attraktiv / attraktiv / weniger attraktiv / unattraktiv)
Umgebung_ Wohngebiet; 1-2 geschossig	(Wohngebiet / Mischgebiet / Gewerbe-/Industriegebiet / Fußgängerzone / Geschäftsstraße / weitgehend unbebaut / Sonstiges); (1-2 geschossig / 3-15 geschossig / >15 geschossig)
Lage_ Zentrum; ländliche Lage	(Zentrum / zentrumsnahe Lage / periphere Lage); (Neubaugebiet / Verdacht auf Außenbereich / sonstige Ortsrandlage); (städtische Lage / ländliche Lage)
Besondere Umstände/Einflüsse/Einwirkungen_ keine	(Straßenlärm / Schienenlärm / Fluglärm / Nähe zur Mülldeponie / landwirtschaftliche Anlagen / Windkraftanlage / Funkmast / sozialer Brennpunkt /

	Hanglage / Wasserlage / Aussichtslage / Sonstiges)
Gesamtbeurteilung (Einkauf, Bildung, Kultur)_ gut	(sehr gut / gut / mittel / mäßig / schlecht)
Geschäfte des täglichen Bedarfs_ fußläufig erreichbar (ca. < 1 km)	(fußläufig erreichbar (ca. < 1 km) / PKW oder öffentliches Verkehrsmittel erforderlich)
Bildungseinrichtung(en) im Ort/ Stadtteil_ Kindergarten, Grundschule	(Kindergarten / Grundschule / weiterführende Schule(n))
ÖPNV_ mäßig	(sehr gut / gut / mäßig / schlecht)
Nächste(s) öffentliche(s) Verkehrsmittel_ Bus	(Bus / Straßenbahn / U-Bahn / Schnellbahn / Bahn)

### 3. Äußerliche Objektgegebenheiten

Fassade_ Putz	(Metall-/Glas-/Stahlfassade / Holzfassade/Fachwerk / Putz / Klinker / Sonstiges)
Dacheindeckung_ Dachsteine/ -pfanne bzw. -ziegel	(Naturschiefer/Metall / Dachsteine/-pfannen bzw. -ziegel / Kunstschiefer / Sonstiges / Dachpappe)
Fensterrahmen_ Holz	(Metall/Alu / Kunststoff / Holz / nicht vorhanden)
Verglasung / Fensterart_ zweifach verglast	(Spezialverglasung / dreifach verglast / große feststehende Fensterflächen / zweifach verglast / Kastenfenster / Sonstiges / nicht vorhanden / einfach verglast)
Außenwohnbereiche_ Balkon/Loggia/Terrasse kleiner als 10 m <sup>2</sup> Grundfläche	(Balkon/Loggia/Terrasse größer 10 m <sup>2</sup> GF / Balkon/Loggia/Terrasse kleiner 10 m <sup>2</sup> GF / kein nutzbarer Balkon/Loggia); (Wintergarten)
Wertung der Außenanlagen_ üblich	(überdurchschnittlich / üblich / keine (nicht vorhanden/fertiggestellt) / unterdurchschnittlich)
Sonstiges_ keine	(Solarthermieanlage / Photovoltaikanlage)); (Baujahr Photovoltaikanlage); (jährlicher Stromertrag (kWh))

### 4. Gebäudeausstattung und -technik

Sauna_ nein	(ja / nein)
Elektroleitungen überwiegend auf Putz_ nein	(ja / nein)
Außenwände überwiegend gedämmt_ nein	(ja / nein); (Passivhausstandard)
Offener Kamin/Kachelofen_ ja	(ja / nein)
Kaminofen_ nein	(ja / nein)
Schwimmbad_ nein	(ja / nein)
Aufzug_ nein	(ja / nein)
Automatische Be- und Entlüftungsanlage_ nein	(ja / nein)
Klimaanlage_ nein	(ja / nein)

Heizung_ Flächenheizung (Wand- oder Fußbodenheizung als Zentralheizung)	(Einzelöfen (Gas, Öl, Holz etc., kein Strom) / Gebäude- und Wohnungszentralheizung / Flächenheizung (Wand- oder Fußbodenheizung als Zentralheizung / Sonstiges)
Brennstoff_ Gas	(Öl / Gas / Strom / Holz / Erdwärme (Wärmepumpe) / Luft (Wärmepumpe) / Sonstiges / nicht ersichtlich); (Sonnenenergie)
Fußbodenbelag_ Holz (Dielen, Parkett, u.ä.)	(Naturstein / Holz / Fliesen / Textilbelag / Laminat / Sonstiges / Kunststoffbelag)
Sanitäranlagen_ mehr als ein Bad; separates Gäste-WC	(ein Bad / mehr als ein Bad); (separates Gäste-WC)
Bad_ Abfrage erfolgt nicht bei vorliegender Objektart	(mit Fenster / innenliegend (ohne Fenster))
Sanitärräume_ verputzt und gestrichen	(Fliesen / verputzt und gestrichen / Tapete/Raufaser / mit Holz o.ä. verkleidet / Sonstiges)
Elektrik_ gehoben	(stark gehoben / gehoben / mittel / einfach)
Abstellraum_ Abfrage erfolgt nicht bei vorliegender Objektart	(innerhalb und außerhalb der Wohnung / außerhalb der Wohnung / innerhalb der Wohnung / keiner)

## 5. Modernisierungen

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus_ keine	(keine / teilweise / komplett); (Jahr)
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)_ teilweise; 2014	(keine / teilweise / komplett); (Jahr)
Heizung (Brenner ggf. Kessel)_ komplett; 2010	(keine / teilweise / komplett); (Jahr)
Strom, (Ab)Wasser, Heizungsleitungen und Heizkörper_ keine	(keine / teilweise / komplett); (Jahr)
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)_ teilweise; 2014	(keine / teilweise / komplett); (Jahr)
Wärmedämmung (Außenwand, Fassade)_ keine	(keine / teilweise / komplett); (Jahr)
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)_ keine	(keine / teilweise / komplett); (Jahr)
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)_ keine	(keine / teilweise / komplett); (Jahr)

## 6. Schäden und Mängel

Offensichtliche Schäden/Mängel_ keine	(Feuchtigkeitsspuren an Wänden, Decken / Fußbodenbelag abgenutzt/beschädigt / Treppenhaus renovierungsbedürftig / Abplatzung am Mauerwerk / Beschädigung an Fenster/-rahmen / Rissbildung an der Fassade / Schäden am Dach / Schäden an Balkon/Loggia/Terrasse / verfallene Außenanlagen)
---------------------------------------	---

## 7. Gesamteindruck

Hinweise auf eingeschränkte Eigennutzungsfähigkeit  
liegen vor\_ **nein** (ja / nein)

Verkäuflichkeit\_ **noch gegeben** (unproblematisch / noch gegeben / schwierig / kaum  
möglich)

Vermietbarkeit\_ **noch gegeben** (unproblematisch / noch gegeben / schwierig / kaum  
möglich)

Liebhaberobjekt\_ **nein** (ja / nein)

Zustand des Objektes (im Vergleich zu den  
Nachbarobjekten)\_ **gleichwertig** (besser / gleichwertig / nachteilig)

## 8. Bemerkung

keine

## 9. Objektbilder

Bild 1

Vorderansicht



Bild 2

Vorder- und Seitenansicht



Bild 3

Rückansicht



Bild 4

Umgebung



Bild 5

Wohnzimmer



Bild 6

Küche



Bild 7

Badezimmer



Bild 8

Wohnbereich



## 10. Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss_	Diele/Flur	10,20 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	43,44 m <sup>2</sup>
	Küche	11,20 m <sup>2</sup>
	WC	2,16 m <sup>2</sup>
	Terrasse	6,08 m <sup>2</sup>
	Bad	5,06 m <sup>2</sup>
		<b>78,14 m<sup>2</sup></b>
1. Obergeschoss_	Diele/Flur	13,50 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer	16,56 m <sup>2</sup>
	Arbeitszimmer/Büro	12,96 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer	10,36 m <sup>2</sup>
	Bad	4,84 m <sup>2</sup>
	Balkon	1,20 m <sup>2</sup>
		<b>59,42 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche gesamt_</b>		<b>137 m<sup>2</sup></b>

Folgende Anrechenfaktoren wurden verwendet\_

1,00	Wohnräume (Deckenhöhe $\geq 2\text{m}$ )
0.50	Wohnräume (Deckenhöhe $\geq 1\text{m}$ und $< 2\text{m}$ ) unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder u.ä. nach allen Seiten geschlossene Räume
0.25	Außenbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten)