

Ansatz Wohn-/ Nutzfläche

(lt. Wohn-/ Nutzflächenberechnung 2003)

Wohnfläche	Wfl.	Nfl.	Wfl./Nfl.	Wfl./Nfl. rd.
Kellergeschoss		84,56 m ²		
Erdgeschoss	83,17 m ²			
Dachgeschoss	60,50 m ²			
Gesamt	143,67 m ²	84,56 m ²	228,23 m ²	228,00 m ²
Gesamt, gerundet	144,00 m²	85,00 m²		228,00 m²

5.3 Ausstattung

Energieausweis:	lag nicht vor, Energetik Standard 2003/2004
Eingangstür:	Kunststoff-Glas-Konstruktion mit Glasausschnitt
Heizung:	zwei Feststofföfen, je 1 x Kellergeschoss und 1 x Dachgeschoss, ansonsten Einzelraumbeheizung/ Marmorplattenheizung, elektrisch
Elektroinstallation:	unter Putz-Ausführung
Fenster:	Kunststofffenster, 2003/2004
Wände/Decken:	überwiegend Putz, teilweise Wandfliesen
Sanitäranlagen:	<p><u>Kellergeschoss:</u> Bad mit Dusche und WC, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Wandfliesen raumhoch gefliest, Waschbecken, Fenster, Bodenfliesen</p> <p><u>Erdgeschoss:</u> Bad mit Dusche und WC, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Wandfliesen raumhoch gefliest, Waschbecken, Fenster, Bodenfliesen</p> <p><u>Dachgeschoss:</u> separates WC, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Dachflächenfenster sowie Bad mit Dusche und Badewanne, Waschtisch mit zwei Waschbecken, Fenster, Wandfliesen teils raumhoch gefliest, Dachflächenfenster, Bodenfliesen</p>
Bodenbeläge:	Keller- und Erdgeschoss überwiegend Bodenfliesen, im Dachgeschoss Bodenfliesen und Laminat, im Dachspitz OSB Platten

Türen:	glatte Holzzüren in Holzzargen
Terrasse/ Balkon:	gartenseitig, nach Südwesten (Terr.) und Südosten (Balkon) ausgerichtet
Garage:	Garagengebäude wurde größer ausgeführt, als genehmigt und beantragt, es wurde noch nicht vollumfänglich fertiggestellt
Sonstiges:	PV-Anlage, Baujahr ca. 2006, Einspeisung ins öffentliche Netz jedoch befindet sich die PV-Anlage nach Recherchen <u>im Eigentum des Voreigentümers und ist nicht im Bewertungsumfang enthalten.</u>

5.4 Baulicher Zustand/ Restarbeiten

Die baulichen Anlagen befinden sich augenscheinlich überwiegend in gut gepflegtem Gesamtzustand. Aufgrund des recht jungen Alters wurden bisher keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.

Das Wohngebäude verfügt über zwei Feststofföfen sowie elektrisch betriebene Einzelöfen.

Insgesamt handelt es sich um ein, außer der Heizungsanlage, überwiegend ansprechendes, zeitgemäß ausgestattetes Wohnhaus. Die Außenanlagen sind sehr gut gepflegt.

Heizung

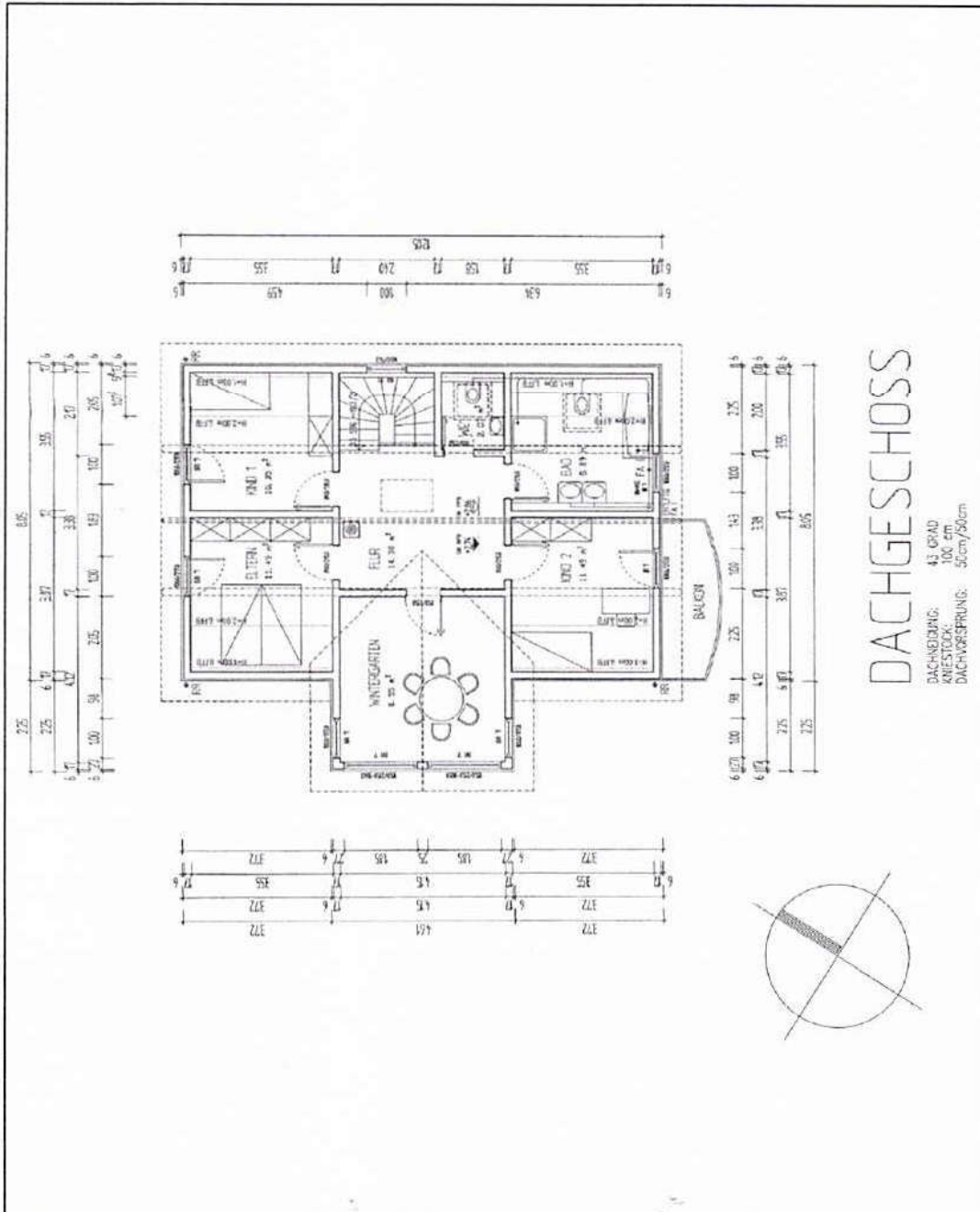
Das Gebäude verfügt nicht über eine zentrale Heizungsanlage. Neben zweier Feststofföfen verfügen die Räume über elektrisch betriebene Einzelraumbeheizungen (Marmorplattenheizungen). Aus gutachterlicher Sicht würde ein Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die Nachrüstung einer zentralen Heizungsanlage in Erwägung ziehen und diesen Mehraufwand in seine Kaufüberlegungen einbeziehen.

Garage

Das Garagengebäude wurde größer ausgeführt, als genehmigt und beantragt. Eine Nachgenehmigung der geänderten Bauausführung ist zu prüfen. Dies ist mit einem gewissen Risiko verbunden.

Außerdem wurden die Putzarbeiten (innen und außen) sowie die Elektrik nicht vollumfänglich fertiggestellt. Die Garage verfügt nicht über ein Garagentor.

Dachgeschoss



Quelle: Eingabeplan, Eigentümerunterlagen