

## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

### Mehrfamilienhaus

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; viergeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; Endhaus
Baujahr:	1938
Modernisierung:	Es liegen nur wenige Informationen zu durchgeführten Modernisierungen vor: 1990 Bad 1. OG und sanitäre Anlagen im EG der Gewerbeeinheit 2015 DG Fenster, Böden, Gasetagenheizung 2017 Dachsanierung – oberste Geschossdecke
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 352 m <sup>2</sup> ; die Nutzfläche beträgt rd. 92 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 749 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

#### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Kellergeschoss:

Kellerräume, Waschküche, Lager

##### Erdgeschoss:

Gewerbeeinheit (Büro, Werkstatt, Ausstellungsraum und sanitäre Anlagen)

##### 1.Obergeschoss bis 3. Obergeschoss:

Wohneinheit

##### Dachgeschoss:

Wohneinheit

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Backsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang

geringfügig vernachlässigt

Dach:

Dachkonstruktion:  
HolzdachDachform:  
Sattel- oder GiebeldachDacheindeckung:  
Dachziegel (Ton)**Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Etagenheizungen, mit Brennstoff Gas
Warmwasserversorgung:	überwiegend Durchlauferhitzer (Elektro)

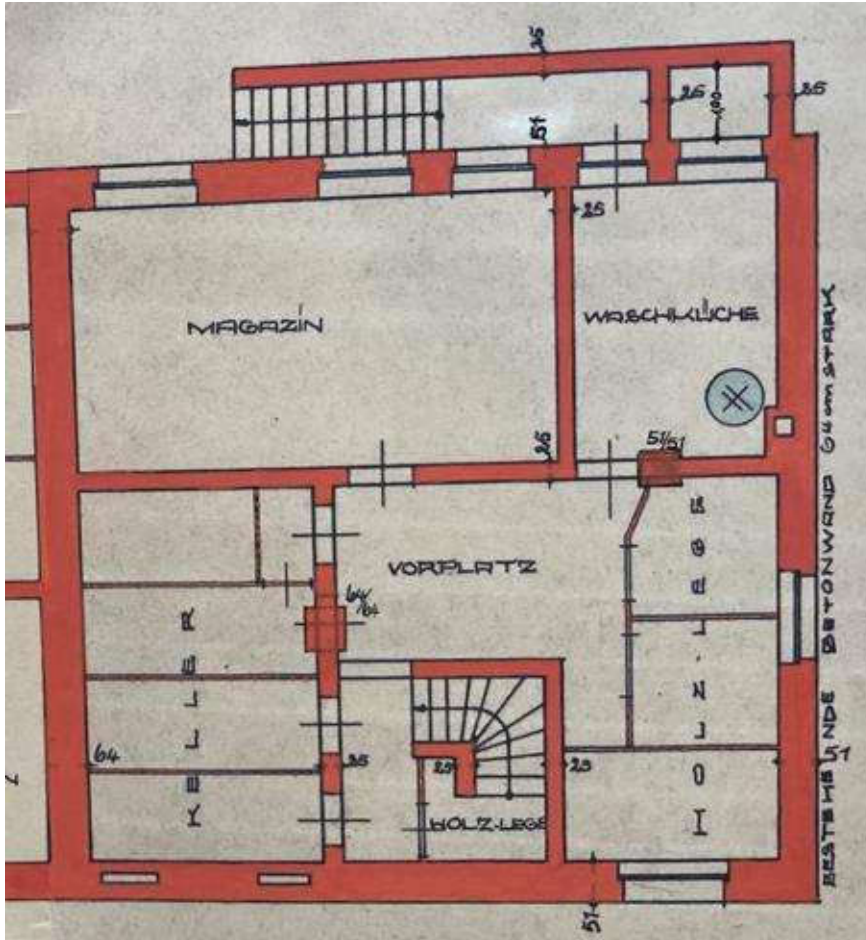
**Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz Wertminderung bezüglich Mindermieten.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf in der Wohneinheit im 3.OG. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau in den Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss.

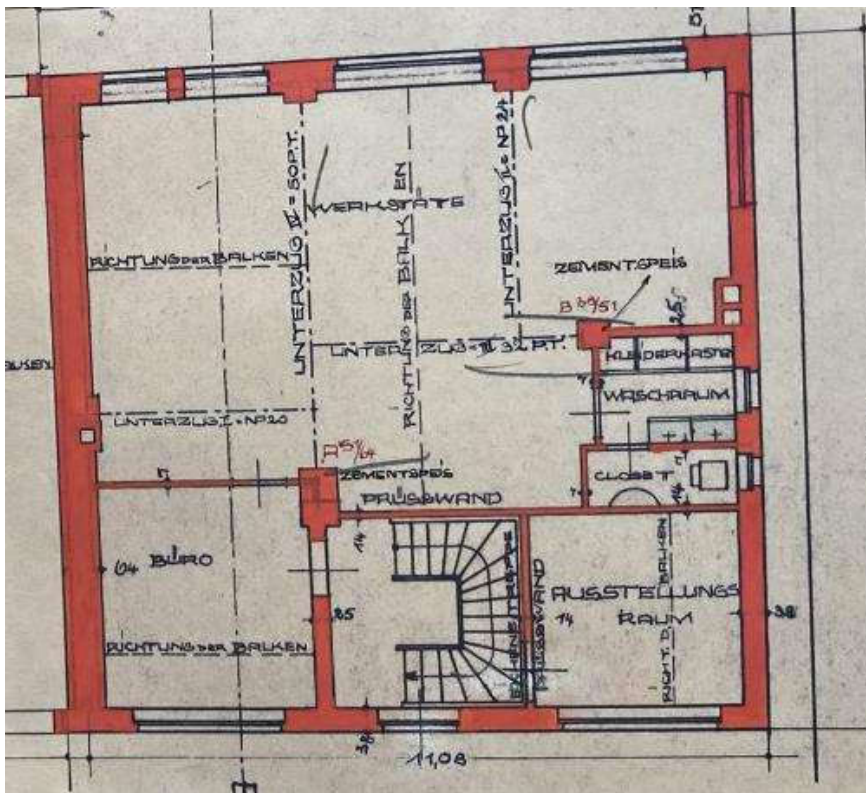
**Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche

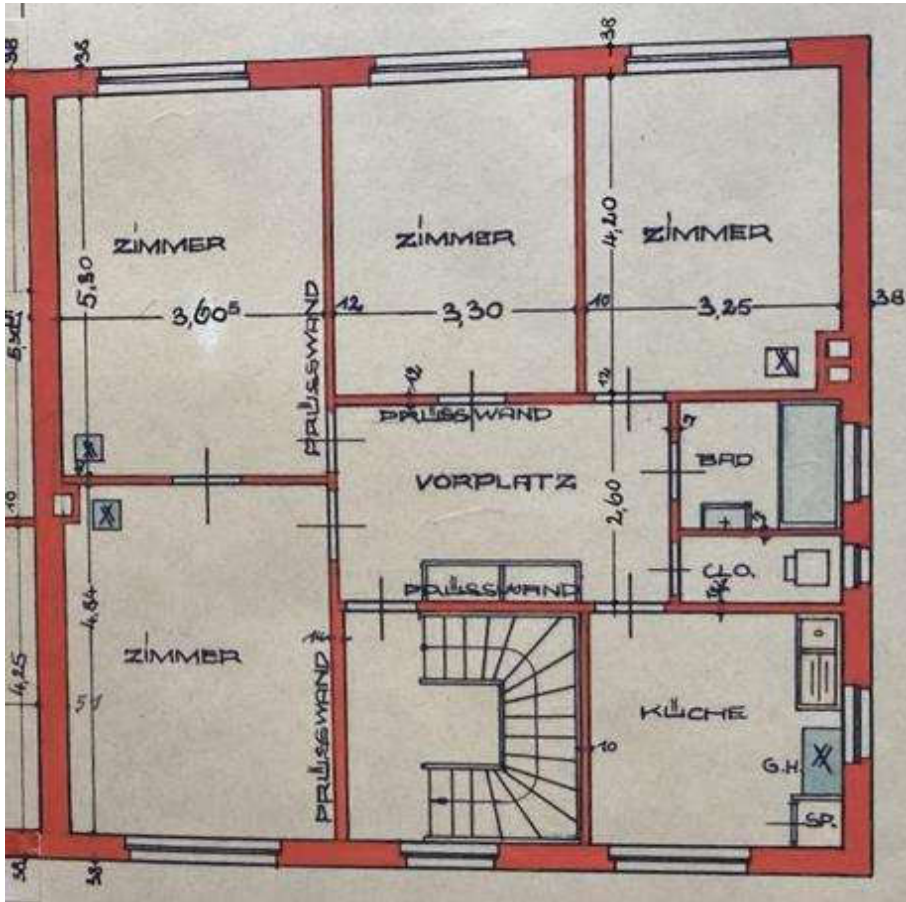
### Grundrisse



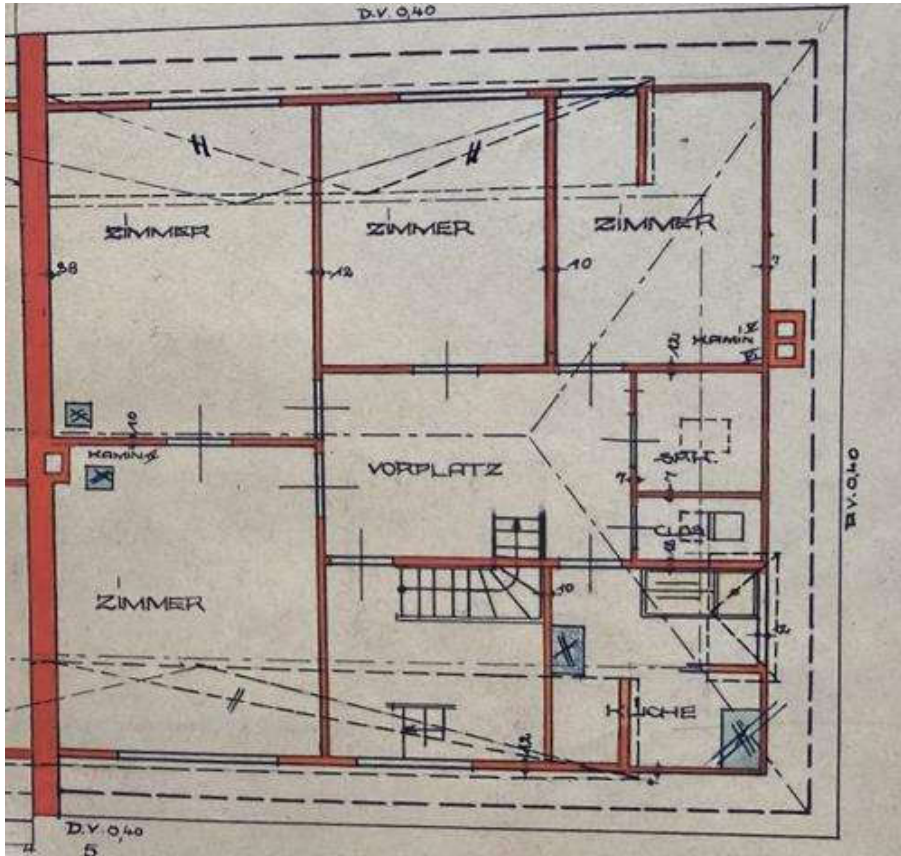
Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. OG bis 3. OG



Dachgeschoss