

3 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.

3.1 Zweifamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1937
Modernisierung:	1983 Fenster in den Dachaufbauten (Gauben) 1983 Elektrik 1990 Fenster OG 1990 sanitäre Anlagen OG und DG 1990 Dach 1990 Wärmeverbundsystem (ca. 3 cm mit Schamotte) 1990 Gas-Etagenheizung OG 2002 Gas-Etagenheizung EG 2002 sanitäre Anlage EG
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 238 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 499 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

sechs Keller-/Abstellräume, eine Waschküche und ein Flur

Erdgeschoss:

vier Zimmer, Bad WC, Küche, Abstellkammer, Garderobe, Flur

Obergeschoss:

vier Zimmer, Bad WC, Küche, Abstellkammer, Garderobe, Flur und zwei Balkone

Dachgeschoss:

drei Zimmer, Flur und Badezimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampfbeton
Umfassungswände:	Stampfbeton und Ziegelviellochsteine
Innenwände:	tragende Innenwände Holzfachwerk mit Schwemmsteinen
Geschossdecken:	Decke über UG massiv, ansonsten Holzbalkendecken.
Treppen:	gepflegt, dem Baujahr entsprechend; <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); mit Dämmung

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Etagenheizung mit Brennstoff Gas
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	zwei Balkone, Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau (Fenster im OG, DG) und allgemeiner Renovierungsbedarf.

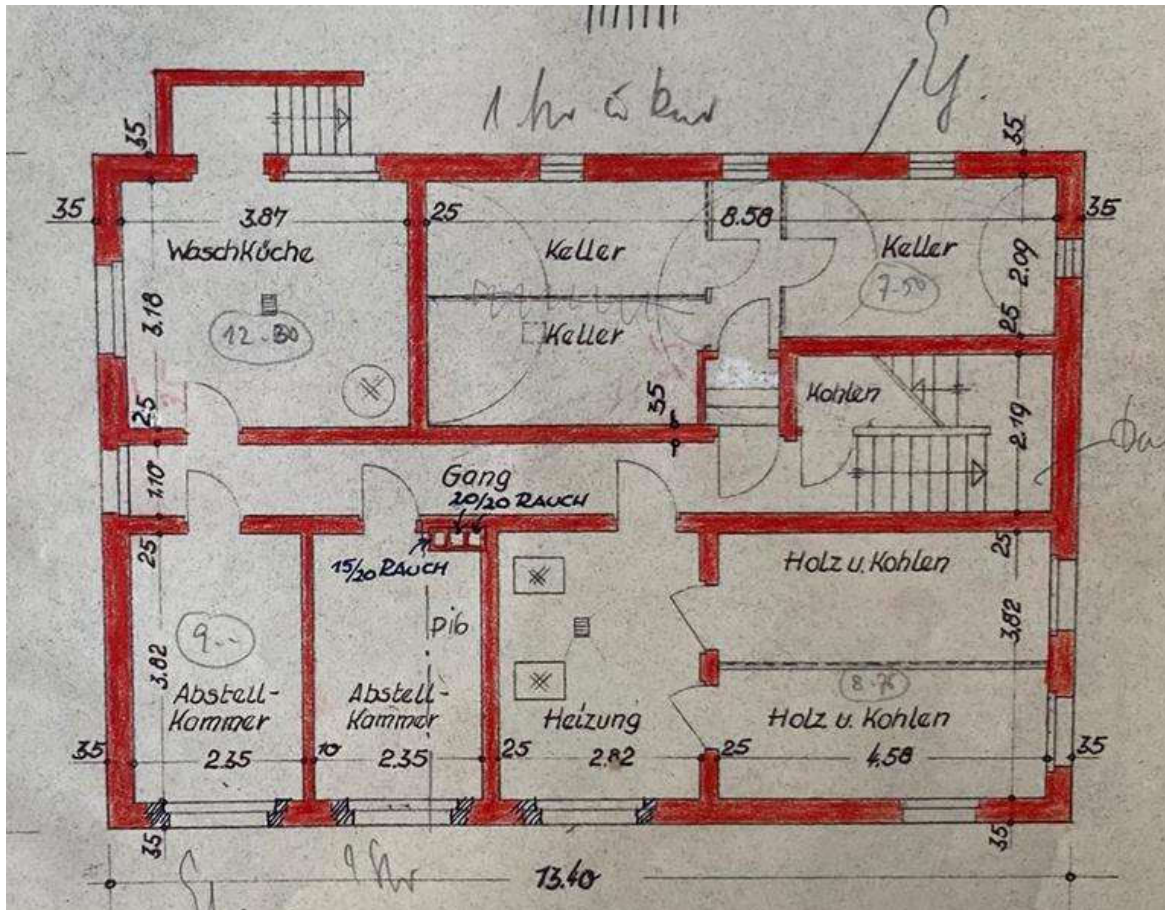
3.2 Nebengebäude

Zwei Garagen (Einzelgarage, Fertiggarage, Sektionaltor mit elektrischem Antrieb aus Aluminium, Betonboden, Stromanschluss)

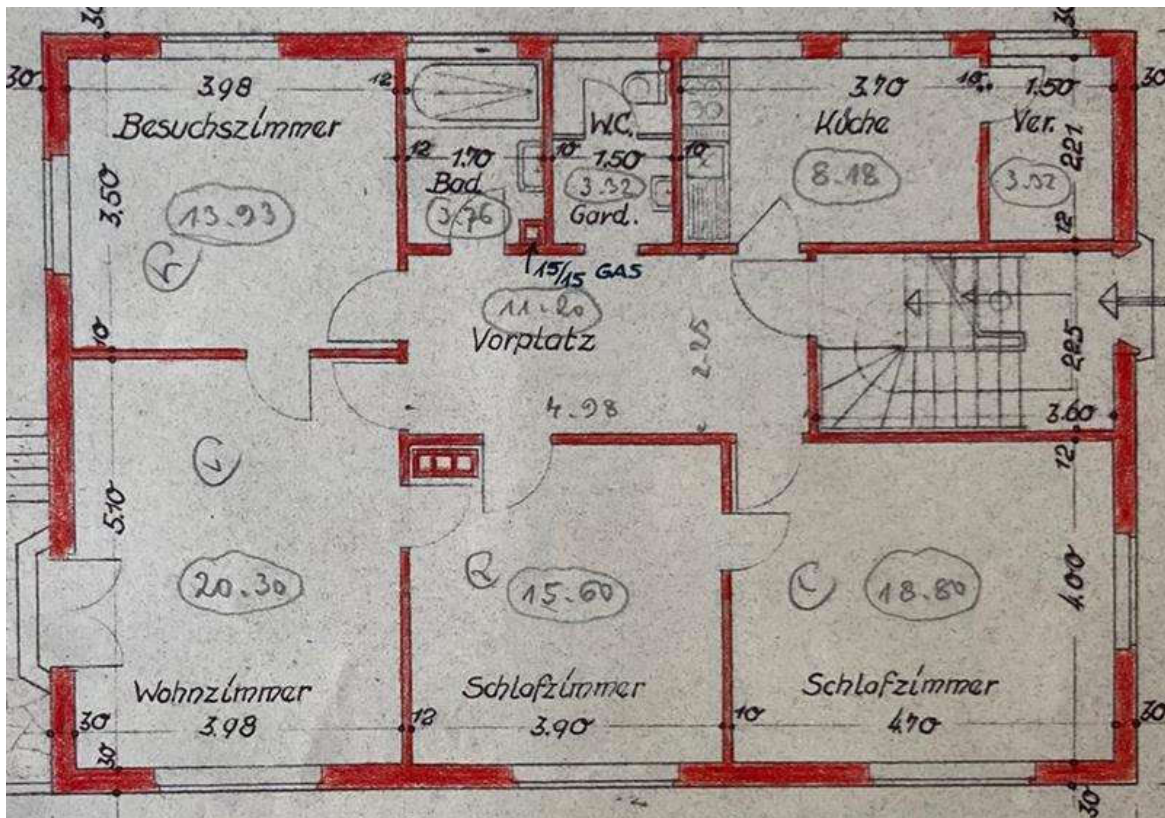
3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

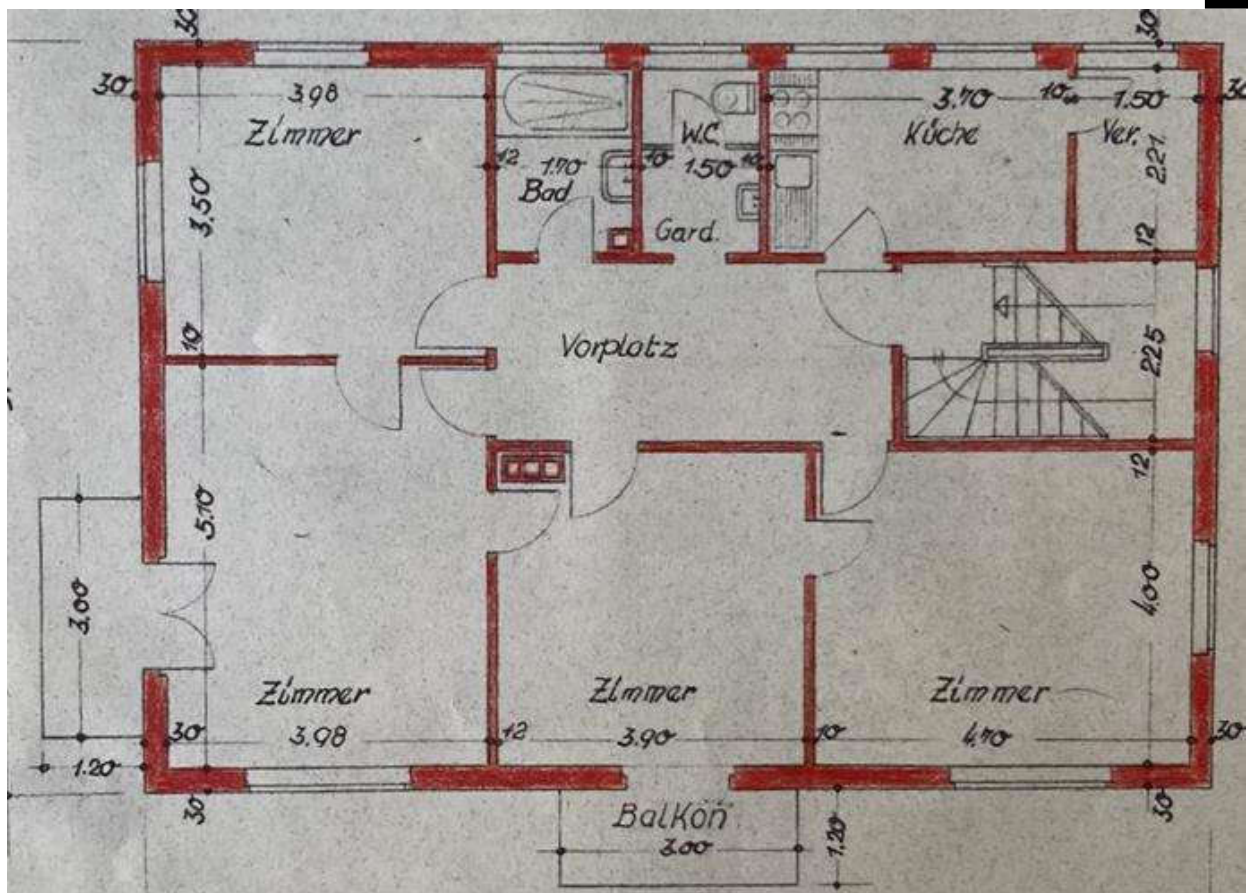
6.8 Grundrisse



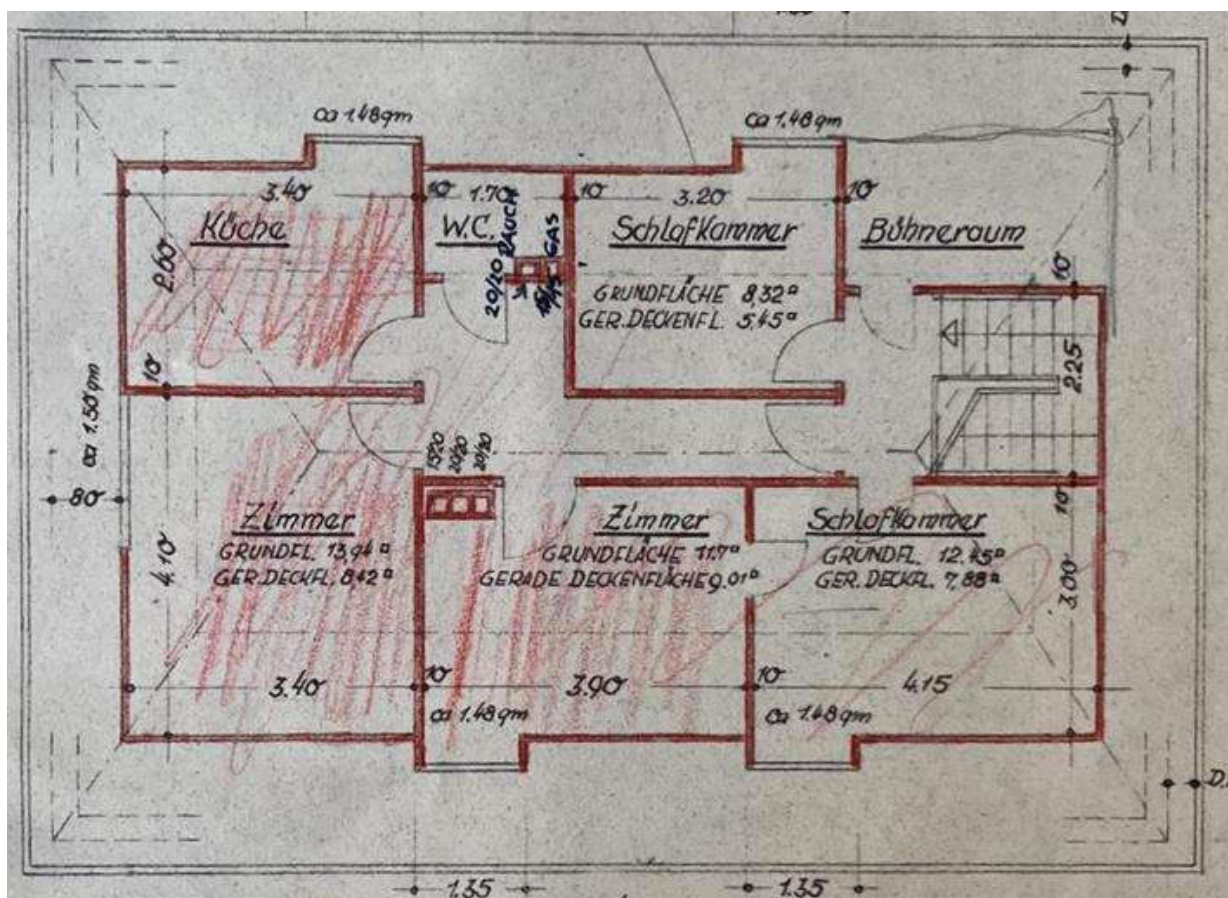
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss