

Baubeschreibung

Die Bau- und Gebäudebeschreibung basiert entweder auf vorhandenen Bauunterlagen, auf Recherchen oder auf bei der Ortsbesichtigung erlangten Erkenntnissen. Die Beschreibung bzw. Auflistung erfüllt nicht den Zweck zugesicherter Eigenschaften im Sinne des Gesetzes und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Das Grundstück ist mit einem Endreihenhaus und einer Fertiggarage überbaut. Zwischen Wohnhaus und Garage wurde eine Überdachung geschaffen.

Das Grundstück befindet sich in Hanglage, wobei insbesondere der Garten von der Hanglage betroffen ist.

Nach Unterlagensituation wurde das Wohnhaus in etwa im Jahre 1962 als voll unterkellertes Wohnhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ursprünglich vermutlich ausgebautem Dachgeschoss errichtet.

Das Untergeschoss dient üblichen Abstellzwecken und der Unterbringung der Gas-Heizung.

Das Untergeschoss verfügt über einen beheizbaren Kellerraum, der vermutlich in früherer Zeit als Gästezimmer diente. Dieser Raum verfügt neben einem Kellerausgang über eine Duschköpflichkeit und ein Waschbecken. Die Funktionstüchtigkeit konnte nicht geprüft werden.

Das Erdgeschossniveau ist leicht unterhalb des Straßenniveaus.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingangsbereich (Diele), ein WC, eine Küche mit Durchreiche zum Wohnzimmer sowie das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Das Obergeschoss verfügt über ein Badezimmer, zwei Räume, sowie einen Balkon.

Das Dachgeschoss verfügt über einen beheizbaren Raum und einen nicht beheizbaren Abstellraum.

Laut Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung stammt die Eingangstür aus dem Baujahr. Die Eingangstür ist defekt und schließt nicht mehr.

Das Wohnhaus verfügt über eine Gas-Heizung in etwa aus dem Jahr 2010. Um 2010 wurden in den Wohnbereichen die Heizkörper installiert.

Der ursprüngliche Kachelofen wurde stillgelegt und im Gebäude belassen. Dieser ist lt. Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung außer Funktion. Ebenso erscheint der ehemals in der Küche befindliche Feststoffofen ohne Funktion.

Das Wohnhaus verfügt überwiegend über Verbundfenster aus dem Baujahr. Die gartenseitig liegenden Fenster des Wohnzimmers wurden um ca. 2010 durch 3-fach-verglaste Kunststofffenster ersetzt.

Bei dem in Richtung Überdachung liegenden Fenster handelt es sich um ein einfache verglastes Kunststofffenster.

Das Dach stammt vermutlich aus dem Baujahr.

Das Gebäude verfügt teilweise über Außenputz sowie giebelseitig über eine vermutlich asbesthaltige Vertäfelung.

Die Außenanlagen stellten sich am Tag der Ortsbesichtigung, nicht zuletzt jahreszeitlich bedingt, überwiegend in unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand dar.

Insgesamt handelt es sich um eine überwiegend im Baujahreszustand befindliches Wohnhaus, welches jedoch über eine neue Heizungsanlage verfügt. Die übrigen Ausstattungsmerkmale sind überwiegend veraltet.

Bauart:	massiv erbaut, ca. 1962, Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Niveau:	Erdgeschoss in unterhalb Straßenniveau
Dachkonstruktion:	hart eingedecktes Satteldach, vermutlich aus dem Baujahr
Haustür:	Aluminium-Glas-Konstruktion, veraltet, defekt
Fenster:	überwiegend Verbundfenster (Holz-Kastenfenster), im Wohnzimmer auch 3-fach-verglaste Kunststofffenster, im Dachgeschoss 2-fach-verglaste Holz-Dachflächenfenster, veraltet

Fassade:	Putz, Vertäfelung, vermutlich asbesthaltig
Heizung:	Gas-Heizung Weishaupt, ca. 2010, Kachelofen und Küchenofen außer Betrieb
	Solarthermie auf dem Dach, Unterstützung der Warmwasser-Versorgung, genaue Daten wurden nicht bekannt
Elektroinstallation:	in den Wohnräumen unter Putz
Wände/Decken:	Putz, Tapete, teilweise vertäfelt
Türen:	einfache Holz-Türen in Holzzargen
Sanitäranlagen:	WC mit Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, kleinem Waschbecken und kleinem Fenster im Erdgeschoss, Bad mit Badewanne, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten Waschbecken, Fenster im Obergeschoss
Fußböden:	im Untergeschoss Estrich, Bodenfliesen, Steinboden, im Wohnbereich überwiegend PVC, ansonsten textile Beläge, kleinformatige Fliesen im Sanitärbereich, Parkett oder Laminat im Wohnzimmer und im Dachzimmer
Energetik:	augenscheinlich veraltet, Energieausweis lag nicht vor
Küche:	einzelne Küchenschränke und Geräte, nicht zeitgemäß und erneuerungsbedürftig
Außenanlagen:	Gras, Büsche, Bäume, Sträucher, unterdurchschnittlicher Zustand
Garage:	Fertiggarage, baujahresgemäß
Sonstiges:	Garagenvorplatz gepflastert, durchschnittlicher Zustand

7.1 Nutzungsmaße – Bruttogrundfläche

7.1.1 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche sowie die Wohnfläche der baulichen Anlagen wurde anhand der vorliegenden Bauunterlagen überschlägig ermittelt.

Berechnung BGF: (BGF überschlägig aus den vorliegenden Plänen herausgemessen)						
Geschoss	Fläche ges.	Typ 2.11			gesamt	gesamt rd.
Untergeschoss	59,20	59,20			59,20	
Erdgeschoss	59,20	59,20			59,20	
Obergeschoss	59,20	59,20			59,20	
Dachgeschoss	59,20	59,20			59,20	
BGF-Gesamt:	236,81	236,81			236,81	237,00 m²
Typ 2.11	Doppel- und Reihenendhaus, Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebauter Dachgeschoss					
Geschoss	Faktor	Breite m	Tiefe m		BGF m ²	
Untergeschoss						59,20
Typ 2.11	1,000	6,495	9,115		59,20	
Erdgeschoss						59,20
Typ 2.11	1,000	6,495	9,115		59,20	
Obergeschoss						59,20
Typ 2.11	1,000	6,495	9,115		59,20	
Dachgeschoss						59,20
Typ 2.11	1,000	6,495	9,115		59,20	
						236,81
Gesamt						237,00 m²

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses wurde insgesamt mit rund 237,00 m² ermittelt.

7.1.2 Wohnfläche

Die vorliegende Wohnfläche aus dem Jahr 1960 wurde nach DIN 283 ermittelt. Balkon und Sitzplatz wurden zu jeweils 50% angerechnet. Das ausgebauten Dachgeschoss wurde nicht berücksichtigt. Wohnflächenberechnung nach Unterlagensituation siehe Anlage 10.4.

Aus gutachterlicher Sicht ist die Wohnfläche des beheizten Wohnraumes im Dachgeschoss durchaus ansetzbar.

Die Wohnfläche des Dachgeschosses wird mit einem frei geschätzten Ansatz von 10,00 m² berücksichtigt. Dies wird angemessen erachtet.

Hinweis

Innerhalb der Wertermittlung dient die Wohnfläche der Plausibilisierung der Ergebnisse. Die Genauigkeit wird für diesen Zweck als ausreichend

erachtet. Für Verträge jeglicher Art, zum Beispiel Mietverträge, weisen diese Daten jedoch keine ausreichende Genauigkeit auf. Für Verträge jeglicher Art wird empfohlen, ein örtliches Aufmaß anfertigen zu lassen.

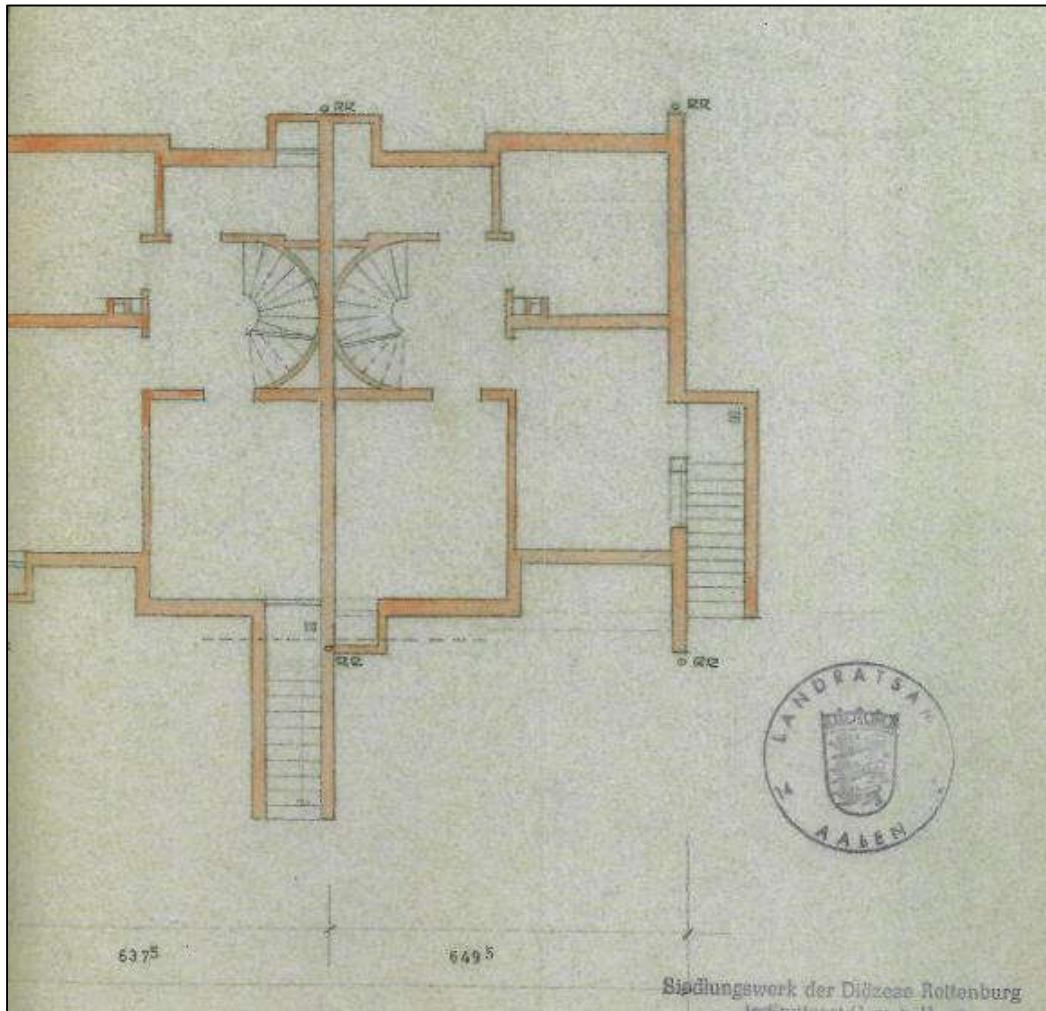
Berechnung der Wohnflächen:					
(gemäß vorliegenden Planunterlagen, Wohnflächenberechnung					
Dachgeschoss frei geschätzt)					
Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	WF/NF	WF/NF rd.
Erd- und Obergeschoss				84,10 m ²	
Dachgeschoss				10,00 m ²	
				94,10 m ²	94,00
Wohnfläche gesamt gerundet:				94,00 m²	

Die Wohnfläche (Wfl.) wurde überschlägig mit 94,00 m² ermittelt.

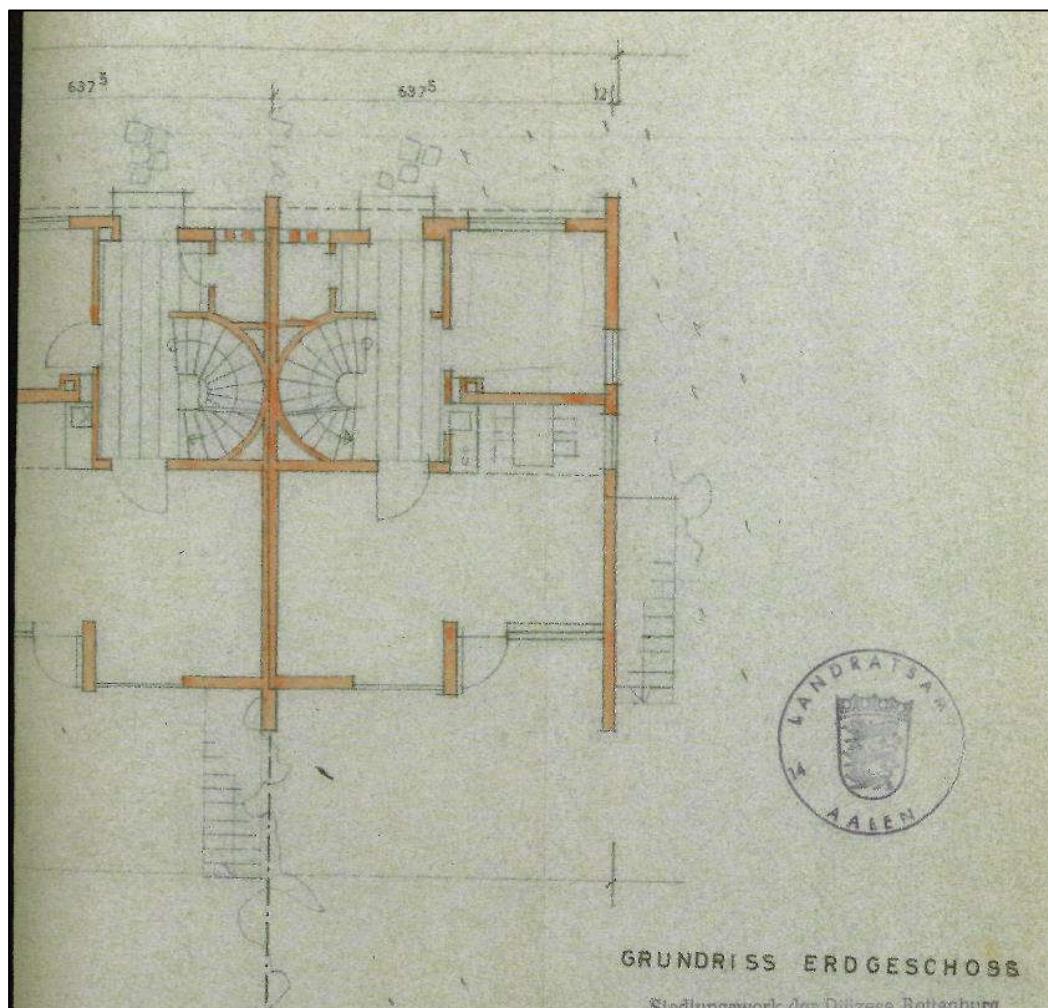
Baugesuch 1960, Bebauung Silcherweg, Auszug

Hinweis

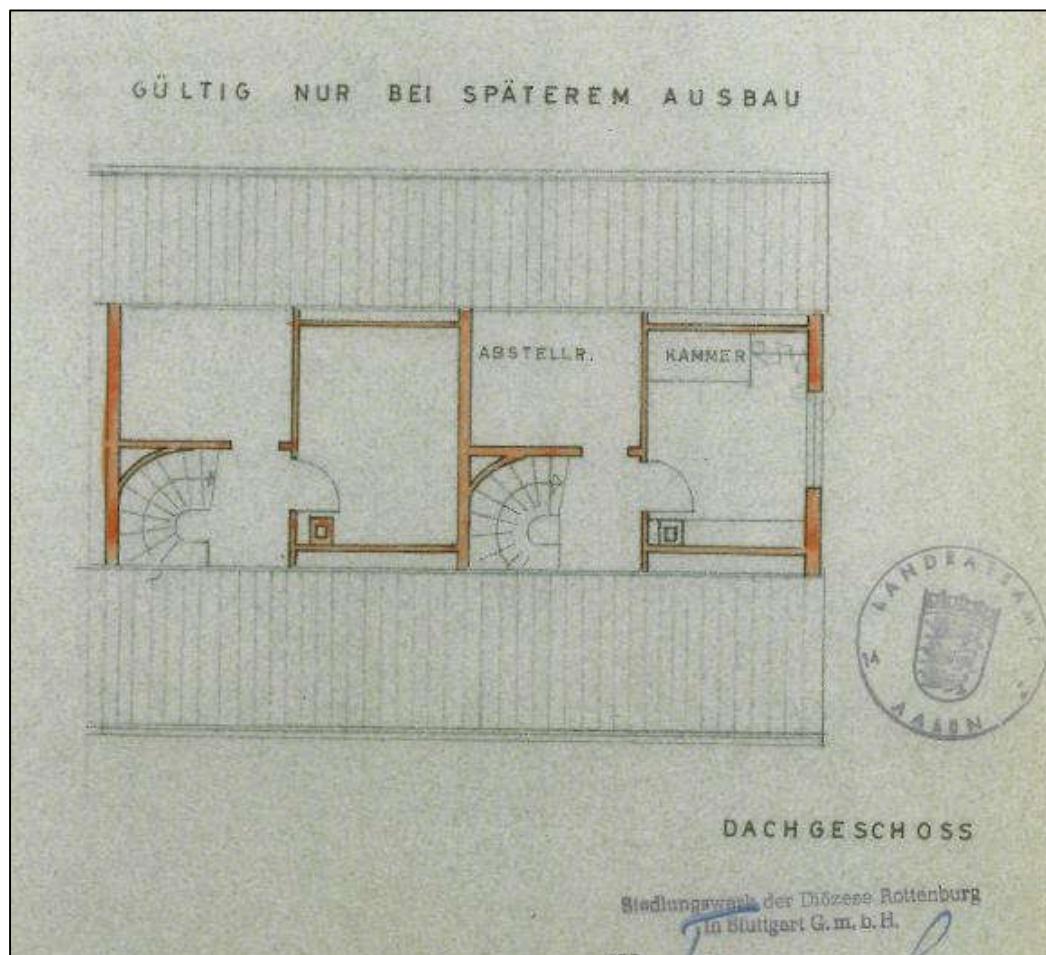
Die vorliegenden Baupläne beziehen sich auf die Erstellung von 5 mal 4 Einfamilien-Reihenhäusern, gen. Am 27.05.1960. Änderungen mit der tatsächlichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden. Die grobe Übereinstimmung wird jedoch unterstellt.



Grundriss Untergeschoß



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Baugesuch Garage 1977, Auszug

