

## 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; Mittelhaus
Baujahr:	1938
Modernisierung:	Es liegen nur wenige Informationen zu durchgeführten Modernisierungen vor:  2008 Teilweise Sanierung der Gas-Einzelöfen im 3. Obergeschoss 2017 Sanierung des Dachgeschosses (Dämmung der obersten Geschossdecke) 2017 Sanierung der Wohneinheit im Dachgeschoss 2024 Sanierung der Wohneinheit im 1. Obergeschoss
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 401 m <sup>2</sup> ; die Nutzfläche beträgt rd. 74 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 820 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

#### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Kellergeschoss:

Lager gewerbliche genutzt, Kellerräume und Waschküche

##### Erdgeschoss:

Wohneinheit

##### 1. – 3. Obergeschoss:

Wohneinheit

##### Dachgeschoss:

Wohneinheit

##### 2. Dachgeschoss:

Bühne

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Backsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton  <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

**Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Teilweise einfache Ausstattung, technisch überaltert; außer Wohneinheit im 1. Obergeschoss (Sanierung 2024) je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Etagenheizung, mit Brennstoff Gas
Warmwasserversorgung:	überwiegend Durchlauferhitzer (Elektro)

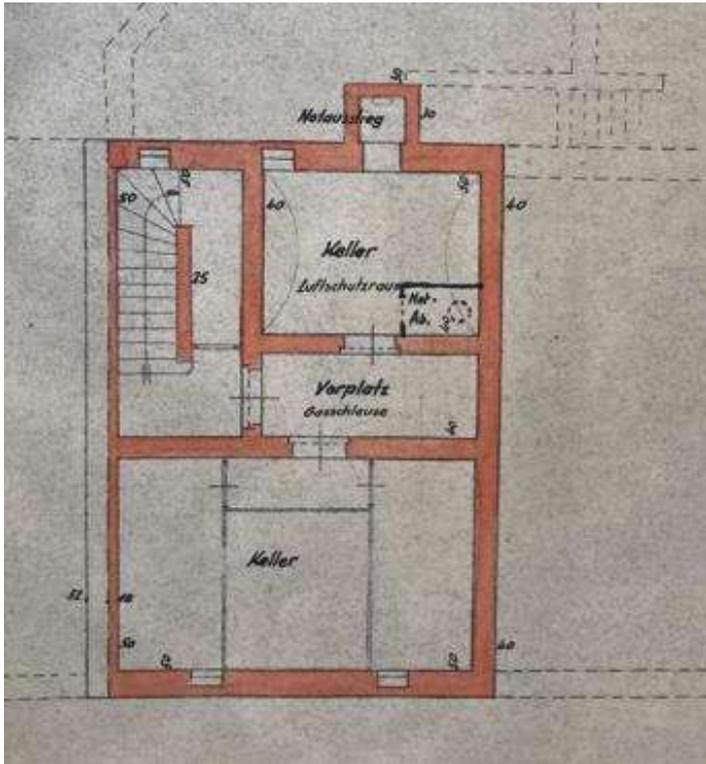
**Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	teilweise überdachter Balkon (2 Stück)
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 EG. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau in den Wohnein- heiten im 2. und 3. Obergeschoss.

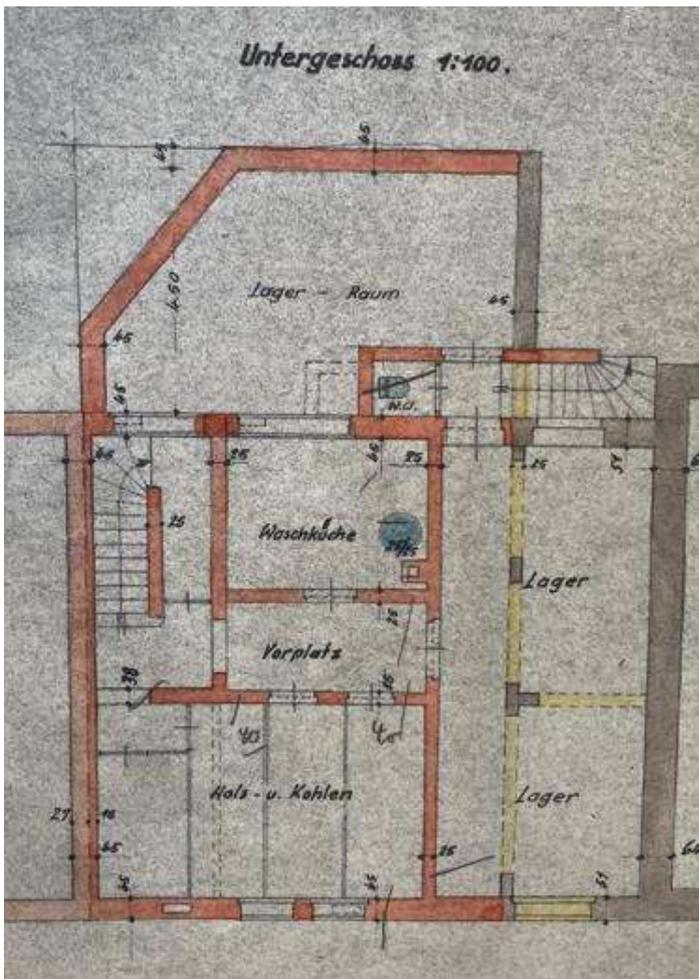
**Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

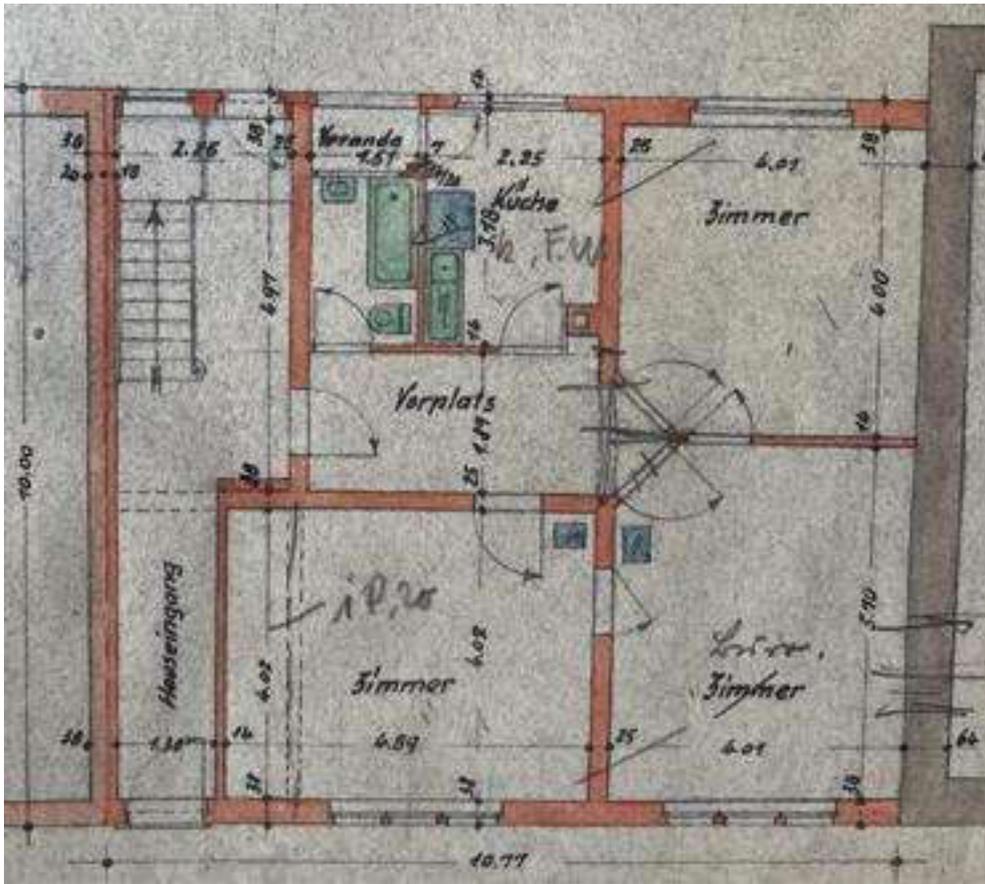
### 6.8 Grundrisse



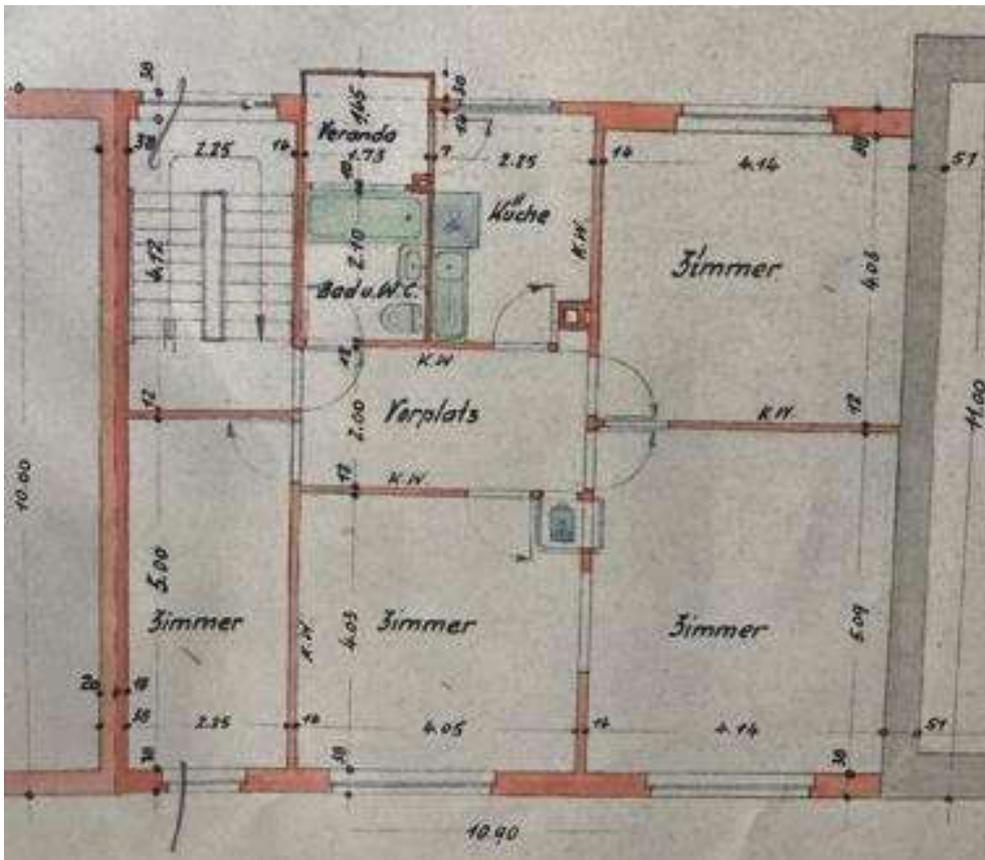
II Kellergeschoss



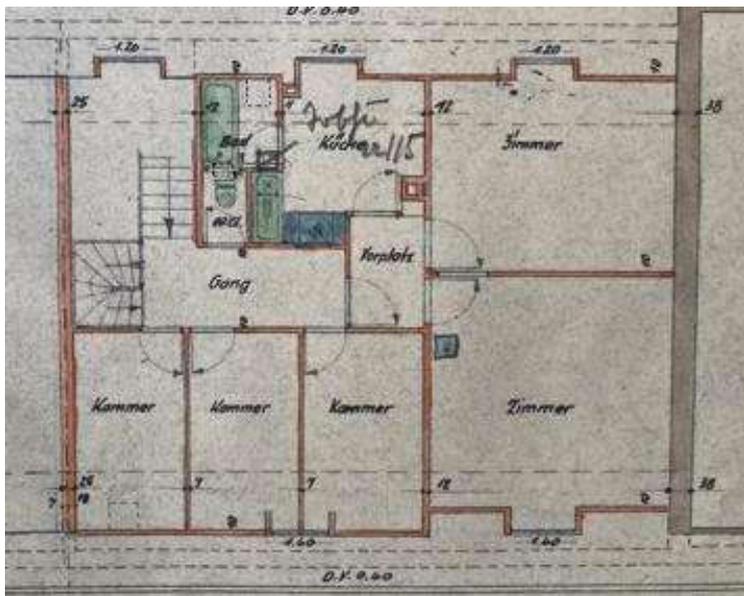
I Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. OG bis 3. OG



Dachgeschoss