

IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

1. Wohnhaus

Gebäudeform	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit 2 ausgebauten Dachgeschossen und Bühne im Dachspitz. Das UG liegt nach Süden zu ebenerdig und ist aus Süden und Osten belichtet.		
Art der Baulichkeit	Massivbauweise.		
Bruttogrundfläche	Villa, ohne Garage im EG (einschließlich UG der Garage)	ca. 840 qm	
	Doppelgarage mit Geräteraum (ohne Unterkellerung)	ca. 65 qm	
Wohn/Nutzflächen	Das gesamte Gebäude hat nach überprüfter Berechnung nach vorliegenden Plänen des Baugesuchs folgende Wohn- und Nutzflächen (mit 3 % Putzabzug, ½ Anrechnung der überdachten Balkone und Terrassen, ¼ Anrechnung der nicht überdachten Terrasse):		
	Wohnfläche EG	ca.	168 qm
	Wohnfläche 1. DG	ca.	100 qm
	Wohnfläche 2. DG	ca.	62 qm
	Summe Wohnfläche EG, 1. + 2. DG	ca.	330 qm
	Wohnfläche Schwimmbadraum UG (mit überdachter Außenterrasse)	ca.	94 qm
	Gesamte Wohnfläche UG - 2. DG	ca.	424 qm
	Wohnfläche Einliegerwohnung UG	ca.	57 qm
	Gesamte Wohnfläche UG - 2. DG Hauptwohnung + Einliegerwohnung	ca.	481 qm
	Nutzfläche UG (einschließlich UG Garage)	ca.	120 qm
	Nutzfläche EG (Doppelgarage und Abstellraum)	ca.	55 qm
	Gesamte Nutzfläche UG + EG	ca.	175 qm
	Gesamte Wohn/Nutzfläche Villa und Doppelgarage (ohne Unterbau Schwimmbad, ohne Bühne im Dachspitz)	ca.	656 qm

Baujahr	Ursprüngliches Baugesuch 1975. Baubeginn ca. 1976, Fertigstellung 1978 (Angabe der Beteiligten).
Renovierungen	Nur übliche Schönheitsreparaturen, keine wesentlichen Modernisierungen.
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre.
Restnutzungsdauer	35 Jahre + 10 Jahre wegen solider Bausubstanz mit zweischaliger Klinkerfassade in zeitloser Architektur.
Derzeitige Nutzung	Als sehr großzügige Einfamilienhausvilla eigengenutzt, die Einliegerwohnung im UG ist fremdvermietet.
Bauzustand	Dem Alter (45 Jahre seit Fertigstellung) entsprechender guter Zustand. Die Terrasse im EG ist verschmutzt und muss gereinigt werden.
Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	Fliesenboden im Schwimmbad mit Schäden und verschmutzt. Schwimmbad ist stillgelegt, außer Betrieb, da umfangrei- che Reparaturen erforderlich (nach Angabe der Eigentü- merin belaufen sich die Kosten auf über € 30.000,00). Vermutlich verstopftes WC im OG. In der Küche wurde die Decke erneuert wegen einen behobenen Wasserschadens. Ansonsten baujahresgemäßer Zustand mit zum Teil veralteter Ausstattung und Abnutzungen.

Schwimmbad
(stillgelegt)

Schwimmbad im UG, gefliestes Becken 9,00 m x 3,60 m mit gefliestem Treppenabgang seitlich am Becken.

Sauna, Tauchbecken und Dusche im Schwimmbadraum.

Außenanlage

Stellplatz an der Straße im Nordosten und großer Garagenvorplatz im Nordwesten mit Betonplattenbelag.

Geschmackvolle und aufwändige Einfassung des Grundstücks zur Straße mit verlinkerten Wandpfeilern und niedrigen Mäuerchen, dazwischen Lattenzaunverkleidung. 2-flügliges Tor mit Lattenverkleidung zum Garagenhof.

Schmiedeeisernes Tor zum Hauseingang.

Abgangstreppe im Osten zur Einliegerwohnung im UG.

Südlich vor dem Untergeschoss Terrasse aus Marmorplatten, davor Fußweg aus gebrochenen Natursteinplatten.

Im Südwesten Aufgangstreppe vom Garten auf UG-Niveau zur großen Terrasse auf EG-Niveau.

Der südliche schmale Gartenstreifen ist begrünt, wobei die südwestliche Wiese (südlich der Doppelgarage) durch einen Zaun optisch dem Nachbargrundstück zugeordnet ist (s.a. Fotos).

2. Doppelgarage

Allgemein

Im Westen ans Haus angebaut und architektonisch gleich wie das Wohnhaus gestaltet mit Klinkerfassade.

Flachdach mit 2 Lichtkuppeln und Vordach nördlich der Garage mit verlängerter Seitenwand im Westen.

Verlängerung des Flachdachs nach Osten über die große Terrasse, darunter überdachter Sitzplatz.

Großer hinterer Abstellraum, versetzt nach Süden erweitert.

Seitliche Abgangstreppe zwischen Garage und Wohnhaus.

Die Doppelgarage ist voll unterkellert und das UG mit dem UG des Wohnhauses verbunden (s. a. Grundrisse).

Die Garage auf EG-Niveau hat einen Estrichboden, weiß gestrichene Wände und Decken sowie ein breites holzverkleidetes Garagenkipptor mit elektrischer Bedienung.

Im hinteren Abstellraum auf EG-Niveau befindet sich eine Lichtkuppel und die Wechselrichter der Photovoltaikanlage.

Daten

Baujahr	1978 (wie Wohnhaus)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (wie Wohnhaus)
Restnutzungsdauer	45 Jahre (wie Wohnhaus)
Bruttogrundfläche (BGF) Doppelgarage (mit hinterem Abstellraum, ohne UG)	ca. 65 qm

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

1. Hauptwohnung

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im gesamten Gebäude auf insgesamt 4 Geschossen (UG, EG, 1. DG, 2. DG) mit Ausnahme der Einliegerwohnung im UG.

Im Dachspitz ist unausgebaute Bühne.

Der stillgelegte Schwimmbadbereich im südlichen UG hat eine zusätzliche Unterkellerung mit schmalem Umgang vor und seitlich des Schwimmbeckens.

Größe der Wohnung

Nach überprüfter Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen liegt folgende Wohnfläche vor (einschließlich Aufzugsflächen):

Gesamte Wohnfläche	
EG, 1. DG, 2. DG	ca. 330 qm

Wohnfläche Schwimmbadraum UG	
mit überdachter Außenterrasse davor	ca. 94 qm

Gesamte Wohnfläche Hauptwohnung Villa	ca. 424 qm
---------------------------------------	------------

Anzahl der Räume

Untergeschoss Schwimmbadbereich

- 1 belichteter Raum mit Schwimmbad und Sauna
- 1 Dusche mit Tauchbecken
- 1 WC-Raum mit WC und Handwaschbecken
- 1 überdachte Terrasse nach Süden

Untergeschoss Kellerräume

- 1 Treppenhaus mit Diele und Aufzug
- 1 schmaler Nebenflur
- 1 Heizungs- und Technikraum
- 1 Maschinenraum (Aufzug)
- 1 Abstellraum
- 1 Vorratskellerraum
- 1 Keller mit Klinkerziegel

UG-Räume unter der Garage

- 1 Flur mit Treppenaufgang zum Garagenhof und Abgang zum 2. UG
- 1 Abstellraum (ehemaliger Öltankraum)
- 1 schmaler Geräteraum
- 1 Geräteraum mit Tür zur Terrasse vor dem Schwimmbadraum

Erdgeschoss

- 1 Vorplatz mit Aufzug
- 1 Kellerabgang
- 1 Garderobe
- 1 Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken
- 1 Diele (offen zum Wohn- und Esszimmer)
- 1 Wohnzimmer mit offener Diele und Treppenaufgang
- 1 Esszimmer (offen zur Diele) als Durchgangsraum
- 1 kleines Arbeitszimmer/Essraum als Durchgangszimmer
- 1 Küche, übergehend in den Hausarbeitsraum
- 1 Speisekammer
- 1 abknickender Hausarbeitsraum, offen zur Küche
- 1 große teilüberdachte Terrasse nach Süden mit überdachtem Sitzplatz im Westen (über Schwimmbadraum gelegen) und Abgangstreppe zum Garten

1. Dachgeschoss

- 1 Diele mit Treppenabgang zum EG, Aufzug und offenem Treppenaufgang zum 2. DG
- 1 Bad nach Osten mit Duschwanne, WC und Handwaschbecken
- 1 Bad nach Westen mit Badewanne, WC und Handwaschbecken
- 1 Arbeitszimmer nach Osten
- 1 Schlafzimmer nach Westen
- 1 überdachter Balkon in der südlichen Spitzgaube

2. Dachgeschoss

- 1 Diele mit Treppenabgang und Aufzug
- 2 Zimmer
- 2 seitliche Abstellräume (unter Dachschräge)

Dachspitz

- 1 Bühne, Zugang über Bodenausschubtreppe aus Holz

Vermietungssituation

Komplett eigengenutzt.

Grundrissgestaltung

Großzügig und individuell (siehe Grundrisspläne) mit Personenaufzug über 4 Geschosse.

Belichtung

Belichtung aus allen Himmelsrichtungen.

Garage/Stellplatz

1 große Doppelgarage mit hinterem Abstellraum.
Außenstellplätze auf der Garagenzufahrt nach Westen.

2. Einliegerwohnung

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im östlichen Untergeschoss des Gebäudes.

Größe der Wohnung

Nach überprüfter Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen liegt folgende Wohnfläche vor (überdachte Terrasse UG ½):

Wohnfläche Einliegerwohnung ca. **57 qm**

Anzahl der Räume

Untergeschoss Einliegerwohnung

1 Eingangsflur mit separater Außeneingangstür im Osten.

1 Bad mit Duschwanne, wandhängendem WC und Handwaschbecken

1 kleine Küche

1 großes Wohn/Ess/Schlafzimmer

Überdachte Terrasse südlich der Einliegerwohnung.

Vermietungssituation

Die Wohnung im UG samt einem Pkw-Außenstellplatz im Nordosten ist vermietet an

Zu einer mtl. Warmmiete von € 700,00

Mietbeginn 01.09.1023

Keine separate Ablesung möglich.

Grundrissgestaltung

Zweckmäßig mit 2-seitiger Belichtung und eigenem Außenzugang.

Belichtung

Belichtung aus 2 Himmelsrichtungen und zwar aus Osten und Süden.

Garage/Stellplatz

1 Außenstellplatz im Nordosten.

Ausstattungsstandard

Böden, komplett Marmorfliesen.

Wände, Raufaser gestrichen.

Decken, Raufaser weiß gestrichen.

Türen, echtholzfurnierte Zimmertüren in Futter und Bekleidung.

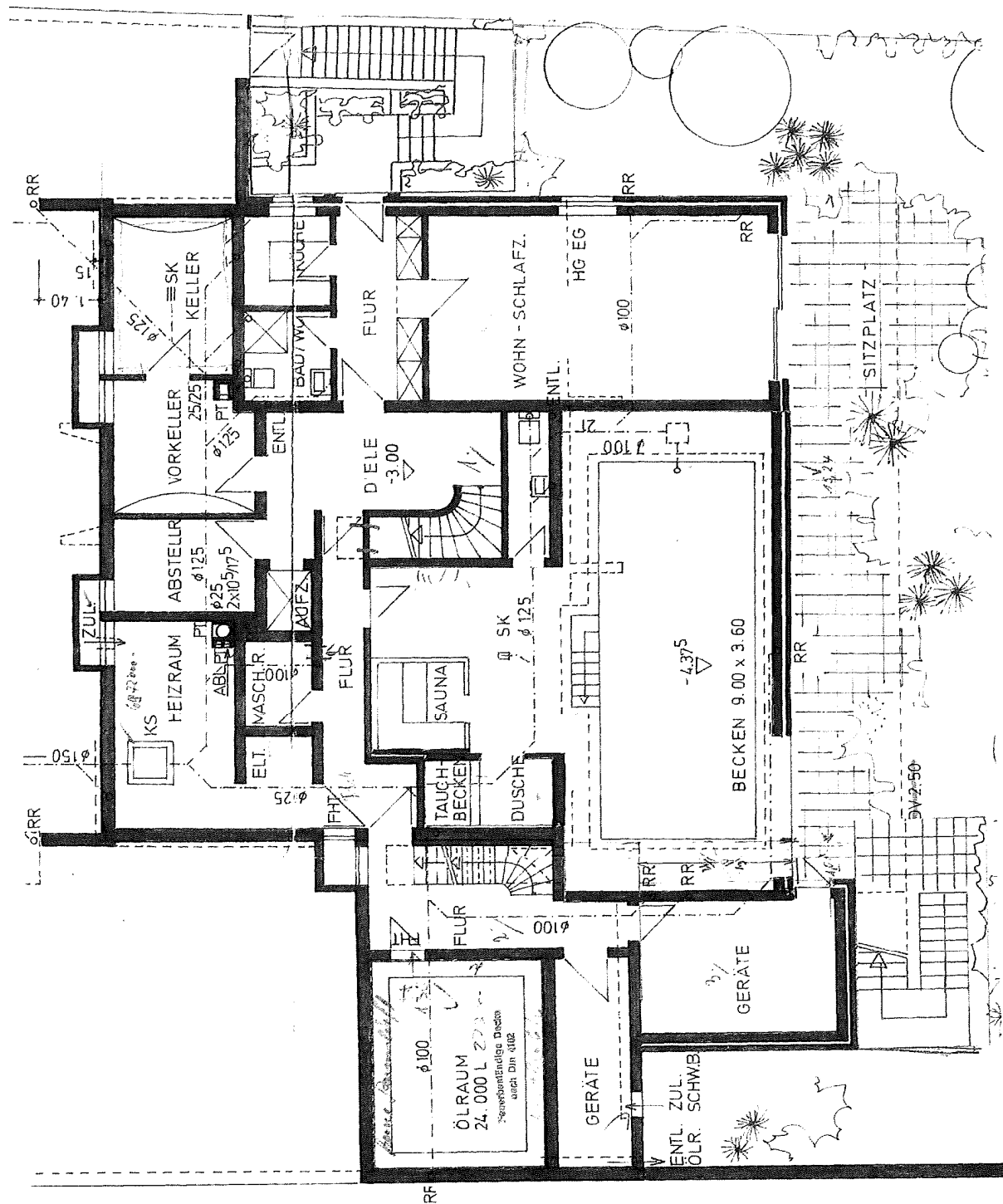
Gesamteindruck

Gut.

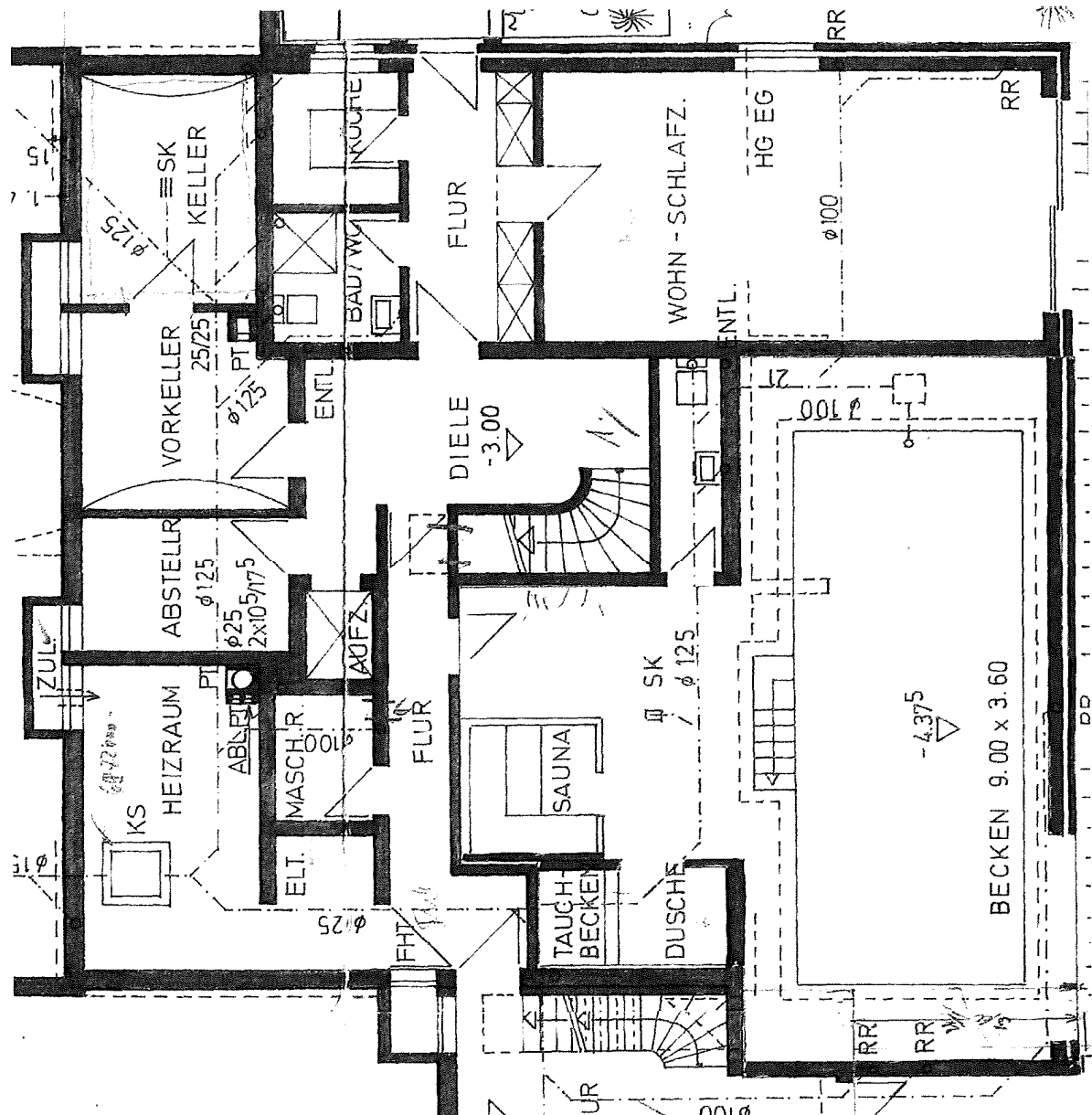
Vermietbarkeit

Sehr gut.

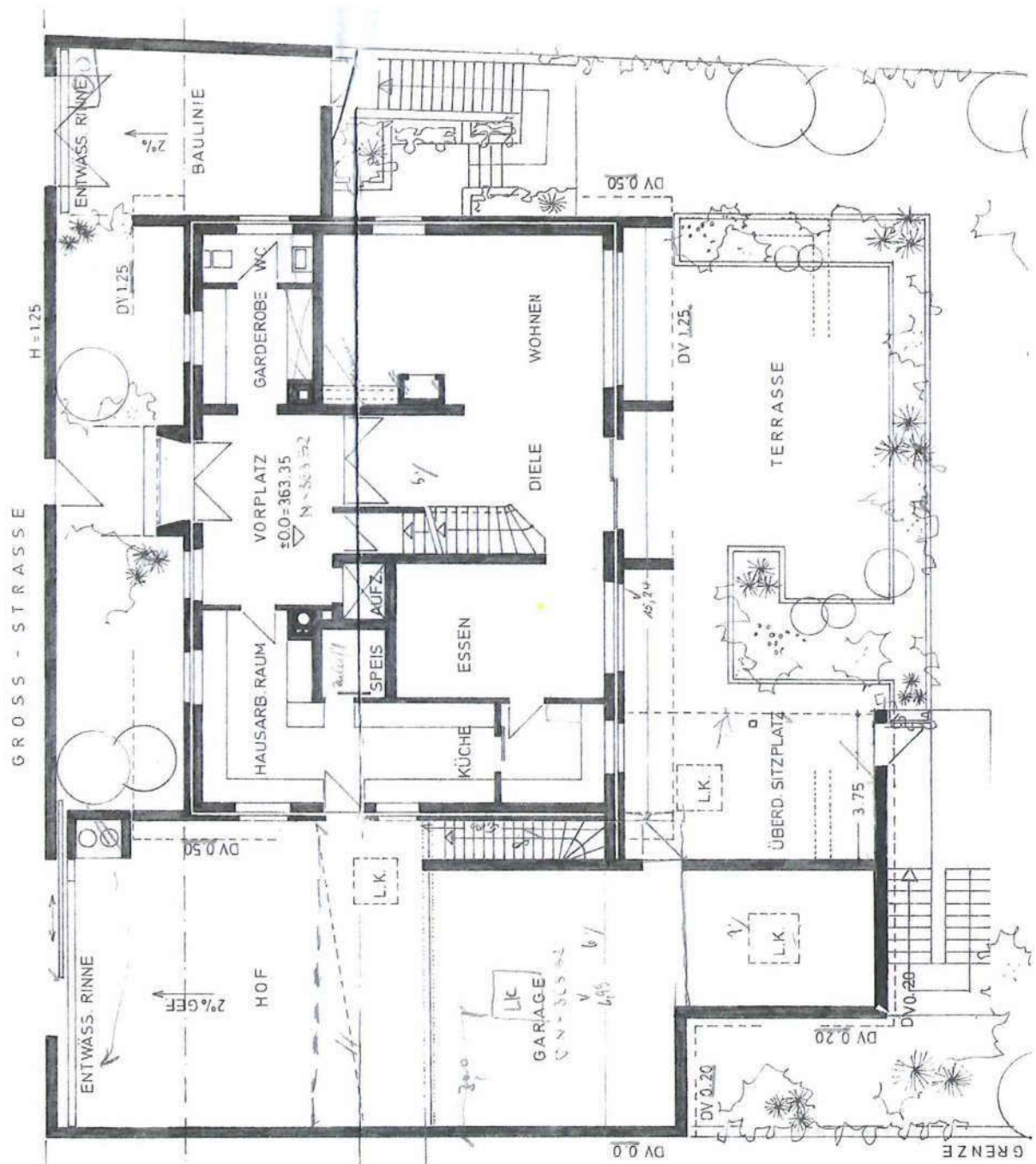
UNTERGESCHOSS ÜBERSICHT



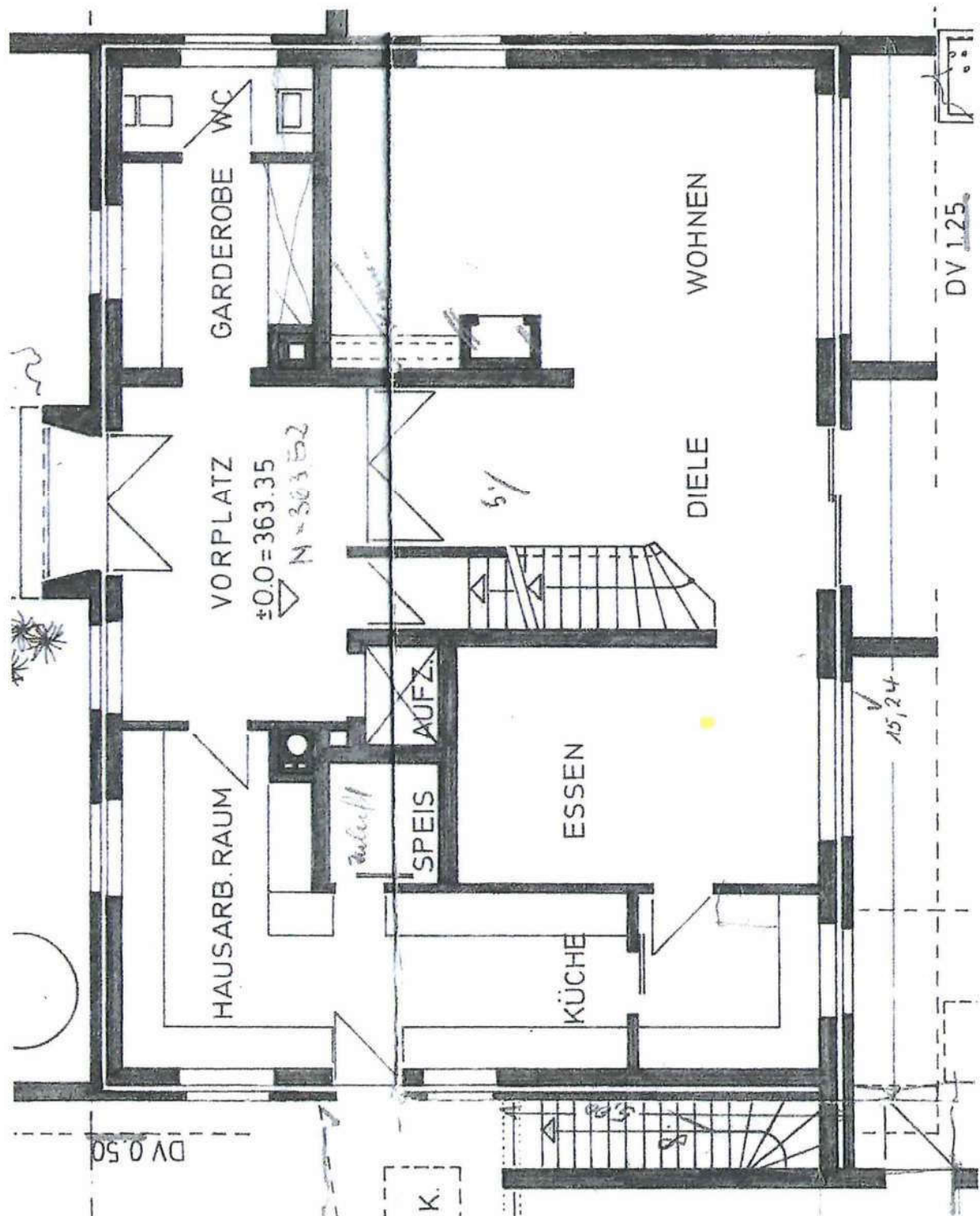
UNTERGESCHOSS WOHNHAUS



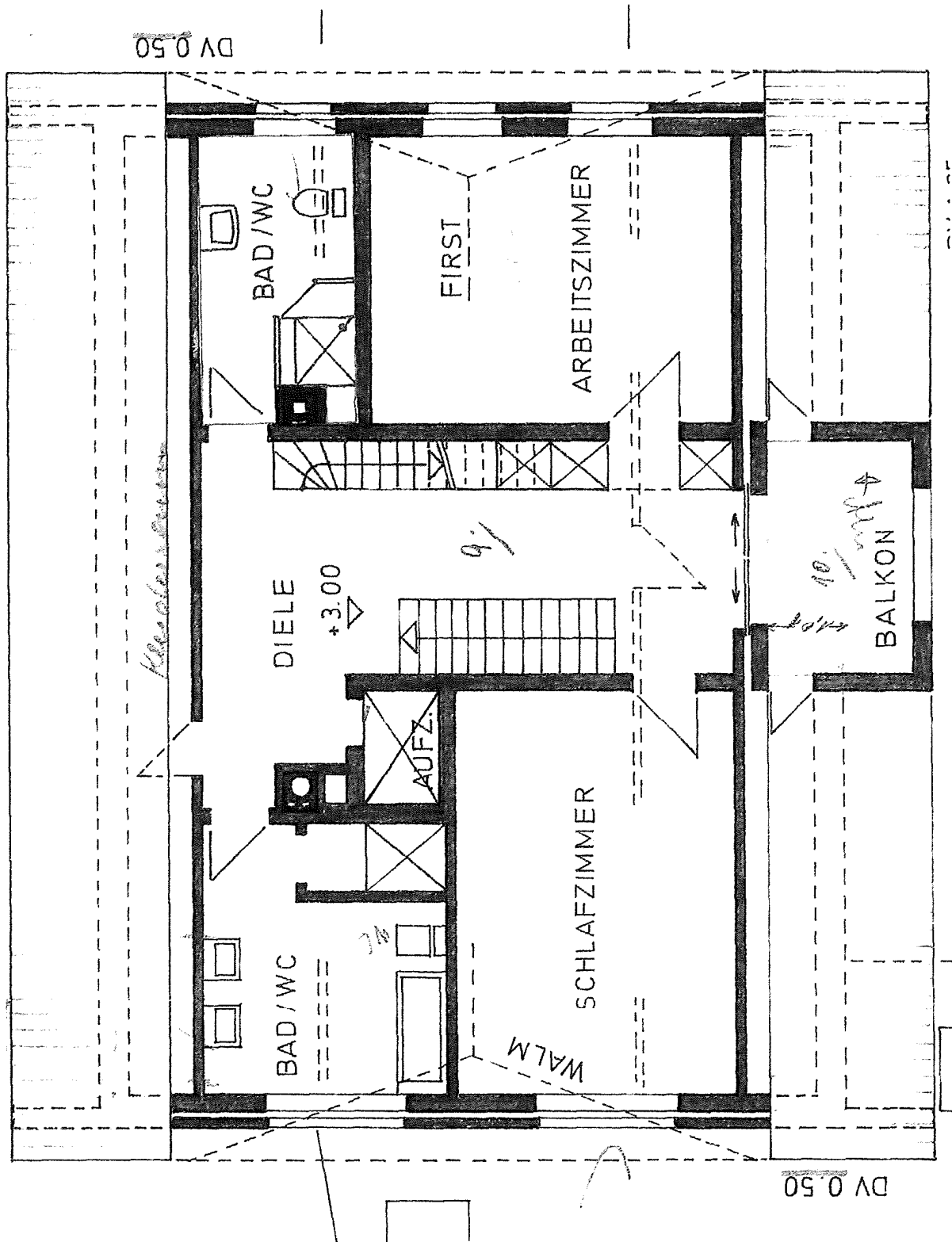
ERDGESCHOSS ÜBERSICHT



ERDGESCHOSS WOHNHAUS



1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

