

3 Baubeschreibung

Art der Baulichkeit:	Es handelt sich um eine Wohnung im 1. + 2. Dachgeschoss eines unterkellerten, zweigeschossigen Dreifamilienwohnhauses mit zwei Dachgeschossen.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr ca. 19. Jahrhundert 1968 Umbau 1975 Tankeinbau 1976 Garageneinbau 1985 OG-Umbau und Aufteilung 1992 OG-Umbau
Hinweis:	Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung. Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach besten Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Decken- und Dachkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, usw. Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, usw.) vorgenommen wurden.

3.1 Baukonstruktion

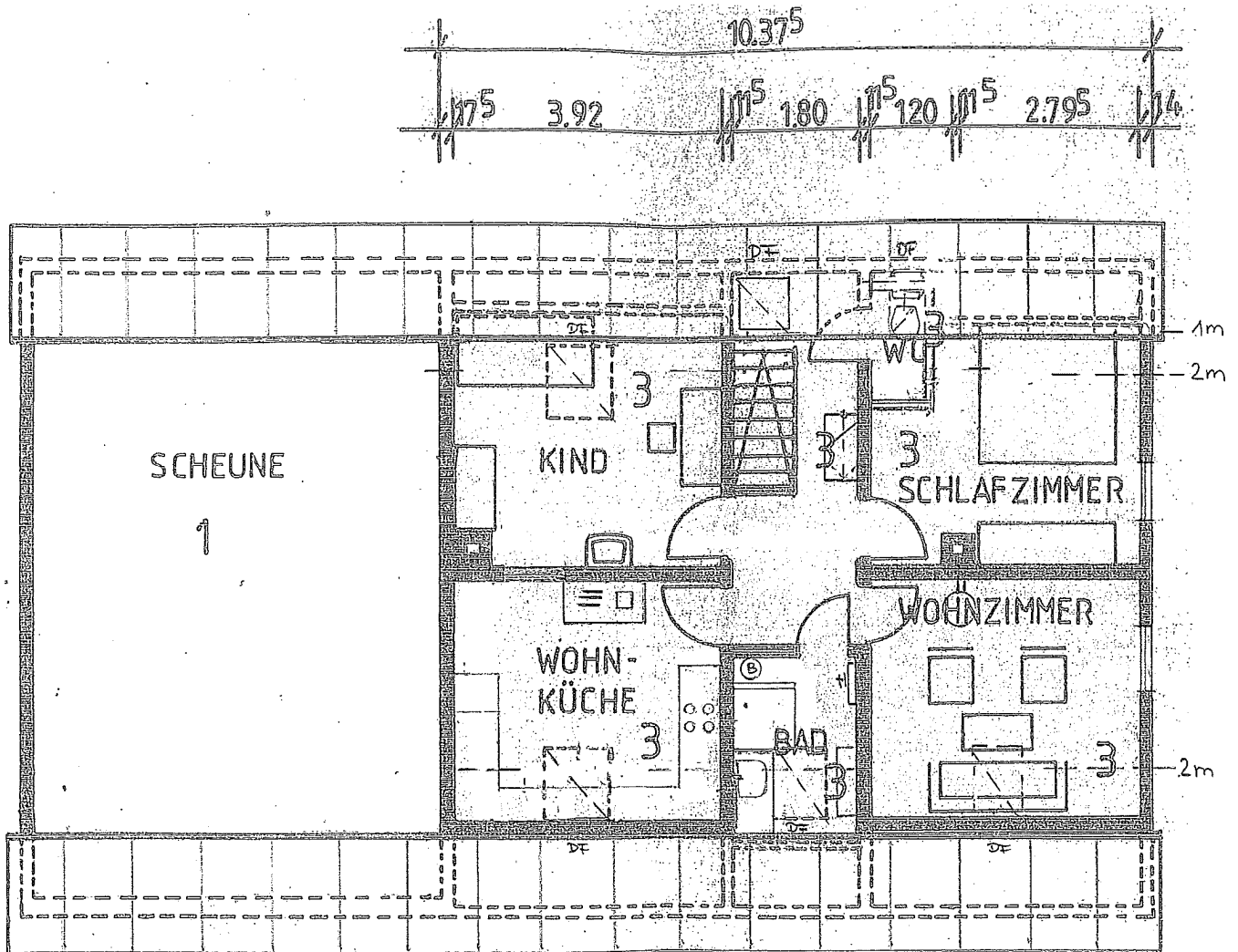
Außenwände:	Massivwände
Fassade:	Putz, Klinkerverkleidung im EG-Bereich zur Straße
Innenwände:	Massivwände
Decken:	über UG: Massivdecke ab EG: Vermutlich Holzbalkendecken
Treppen:	UG: Betontreppe mit Steinbelag EG, OG: Holztreppen DG: Holz-Raumspartreppe (Sambatreppe)
Dach:	Satteldach ca. 55 °, Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Dachziegel
Dachentwässerung:	Blech-Dachrinnen

3.2 Ausbau Wohneinheit Nr. 3

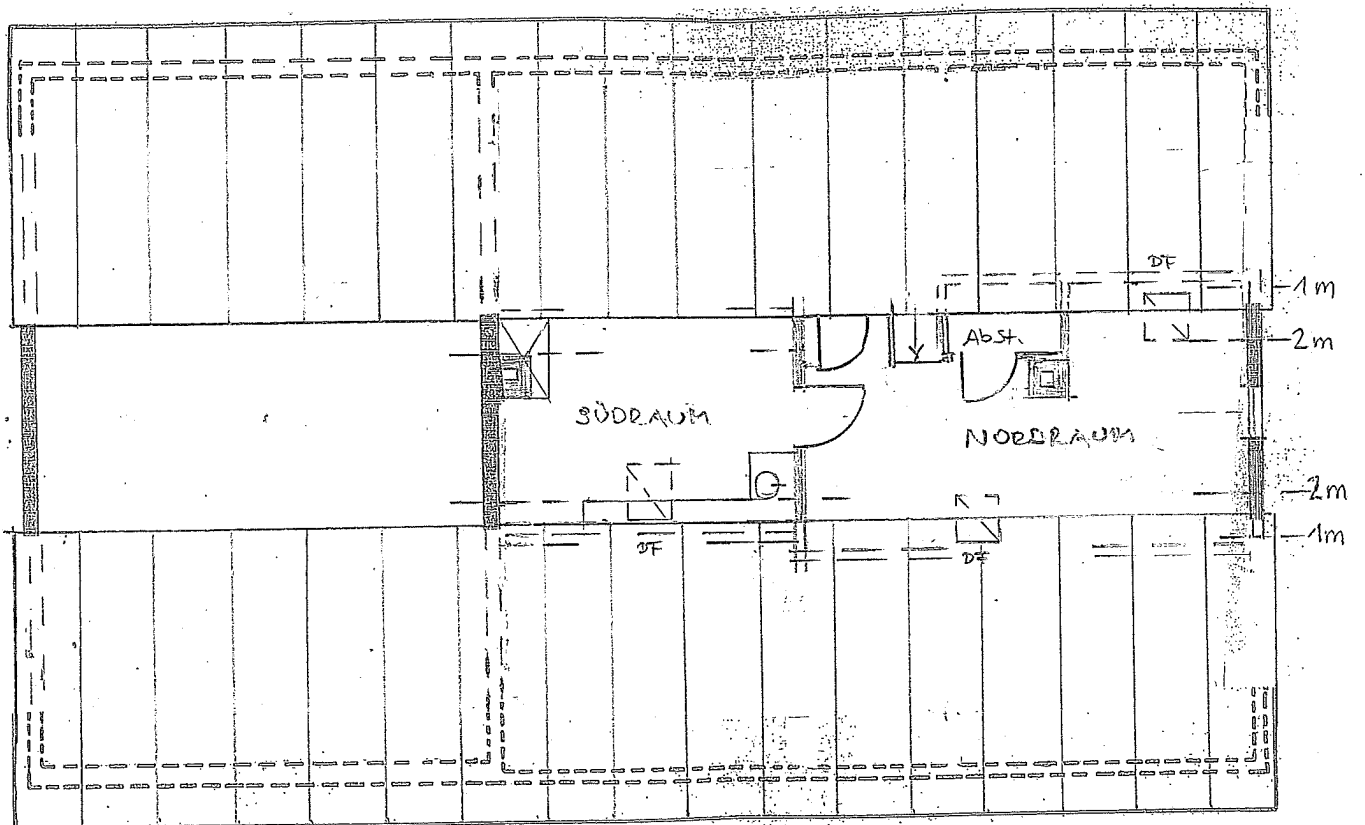
Fußböden:	1. DG: Bad, WC: Fliesen; Kind: Laminat; sonst Kork 2. DG: Kork
Wände:	1. DG: Bad, WC: Fliesen raumhoch; sonst Tapete 2. DG: Putz weiß gestrichen
Decken:	1. DG: Holzpaneele 2. DG: Gipskarton weiß gestrichen
Fenster:	1. DG: Alufenster (Schallschutzfenster) 2. DG: 1 Holzeinfachglasfenster; Holz-Dachfenster
Sonnenschutz:	Rollläden, Jalousien
Türen:	Holztüren
Sanitäre Einrichtungen:	1. DG: Bad mit Dusche, Waschtisch. Separates WC. 2. DG: Einbau-Waschbecken
Heizung:	UG: Öl-Zentralheizung Ferromat von 1992 Weishaupt-Brenner
Öllager:	UG: Kellergeschweißter Tank 5000 l von 1991
Warmwasser:	Boiler im Bad
Elektroinstallation:	Holz-Zählerschrank im UG, Teilmodernisierte Installation, Haustürsprechanlage
Zubehör:	Einbauküche: Spüle, Neff-Geschirrspüler, Siemens-Backofen, Ceran-Kochfeld Neff, Dunstabzug, Unterschränke, Oberschränke. Guter Zustand. 2. DG: Unterschränke mit Waschbecken, Einbauschränk. Guter Zustand.
<u>Baulicher Zustand:</u>	
Außen:	Durch Verkehrsstaub verschmutzte Fassade
Wohnung Nr. 3:	Weitgehend modernisierter und renovierter Zustand. Die 2. DG-Räume sind wohnraumähnlich ausgebaut. Eine Wohnnutzung zum dauerhaften Aufenthalt (Schlafen) ist jedoch baurechtlich nicht zulässig wegen des Zugangs nur mit einer Raumpartreppe und der Kaminputztür im Raum und gemäß Teilungserklärung als Bühne ausgewiesen. Als Abstell- oder Hobbyräume jedoch gut tauglich.
Energieausweis:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
Hausgeld:	Ein laufendes Hausgeld wird nicht erhoben. Die anfallenden Rechnungen sind anteilmäßig zu begleichen.
Hausverwalter:	, , 73333 Gingen
Hinweise:	Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor. Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm oder ökologische Altlasten. Mieter sind nicht vorhanden. Es bestehen keine Wohnpreisbindungen. Es besteht kein Gewerbebetrieb; Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

3.3 Wohnflächenberechnung

nach Aufmaß	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Ergebnis (m²)	Wohnfl. (m²)	Summe
1. Dachgeschoss						
Wohnung Nr. 3						
Wohnzimmer	4,10	3,50	1,00	14,35	12,81	
	-4,10	0,75	0,50	-1,54		
Schlafzimmer	3,48	3,18	1,00	11,07	10,73	
	0,78	1,87	1,00	1,46		
	-0,60	0,52	1,00	-0,31		
	-3,18	0,81	0,50	-1,29		
	-3,18	0,12	0,50	-0,19		
	3,88	3,65	1,00	14,16		
Kind	-3,88	0,81	0,50	-1,57	12,05	
	-3,88	0,12	0,50	-0,23		
	-0,61	0,51	1,00	-0,31		
Wohnküche	3,98	3,50	1,00	13,93	12,44	
	-3,98	0,75	0,50	-1,49		
Bad	2,55	1,81	1,00	4,62	3,70	
	-1,81	0,89	0,50	-0,81		
	-1,81	0,12	0,50	-0,11		
WC	1,37	0,59	1,00	0,81	0,64	
	-0,59	0,58	0,50	-0,17		
Flur	4,66	1,85	1,00	8,62	5,72	58,09
	-1,73	0,82	1,00	-1,42		
	-1,00	0,62	1,00	-0,62		
	-1,85	0,81	0,50	-0,75		
	-1,85	0,12	0,50	-0,11		
2. Dachgeschoss						
Südraum	4,12	3,45	1,00	14,21	10,52	
	-4,12	0,75	1,00	-3,09		
	-4,12	0,06	1,00	-0,25		
	-0,60	0,60	1,00	-0,36		
Nordraum	5,93	3,45	1,00	20,46	14,52	25,03
	-5,93	0,75	1,00	-4,45		
	-5,93	0,06	1,00	-0,36		
	-0,56	0,55	1,00	-0,31		
	-3,00	0,10	1,00	-0,30		
	-0,90	0,59	1,00	-0,53		
Summe:					83,12	



WOHNUNG NR. 3
1.DACHGESCHOSS



2.DACHGESCHOSS