

### 3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp:	Gemischt genutztes Wohn-/Geschäftshaus u.Hinterhaus . Erbaut als Metzgerei mit Schlächtereie im EG der beiden Gebäude und Wohnungen in den Obergeschossen.
Baujahr:	1935 und einige Erweiterungen und Umbauten siehe S.4
Unterkellerung:	Hauptgebäude unterkellert, Hinterhaus teilweise unterkellert.
Vollgeschosse:	3 beim Hauptgebäude, 2 beim Hintergebäude
Grundriss:	Zweispänner oder Einspänner.
Dach:	Hauptgebäude Satteldach, ausgebaut und Bühne. Hinterhaus Satteldach nicht ausgebaut.
Garage:	Garage an Hinterhaus angebaut Bj. 1935.

#### Gebäudetechnik

Belüftung:	Klimaanlage im Gewerbe EG Haupthaus. Ansonsten Fensterlüftung
Heizung:	Gasheizung Bj. 2015
Warmwasser:	Boiler, Durchlauferhitzer oder zentral.

Im Laufe der Jahre wurden die Gebäude immer wieder modernisiert und instandgehalten. Strom- und Wasserleitungen wurden teilweise erneuert (schätzungsweise in den 1980er Jahren). Das Dach am Haupthaus wurde 2006 neu eingedeckt und gedämmt. Die Gaszentralheizung Bj. 2015 beheizt die Flächen im EG und 1. OG des Haupthauses, sowie das Hinterhaus. Die Wohnungen im 2.OG und DG des Haupthauses verfügen über elektrische Nachtspeicheröfen. Fenster wurden größtenteils ca. 1980 eingebaut. Die Nachtspeicheröfen müssten auch ca. 1980 eingebaut worden sein.

#### Innenausstattung / Einrichtung:

**Insgesamt wird der Gesamtzustand als einfache Ausstattung bewertet.**

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde ursprünglich als Metzgereiladenfläche mit Schlachtbetrieb erbaut und später zu einem Friseurladen, Büroräumen und Werkstatt mit Lagerflächen umgebaut, bzw. umgenutzt. Die Gebäude verfügen über insgesamt 6 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, wobei die Wohnung im 1.OG des Hauptgebäudes aus 2 Wohnungen zusammgelegt wurde und auch wieder geteilt werden könnte. Diese Wohnung ist die einzige Wohneinheit die über einen Freisitz in Form einer Dachterrasse auf einem Zwischenbau/Hofüberdachung verfügt. Die Gebäude wurden alle in Massivbauweise erbaut. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen. Die Giebeldreiecke des Hauptgebäudes sind augenscheinlich mit Schieferplatten verkleidet. Satteldächer mit Ziegeleindeckung. Fenster doppelt isolierverglast mit Kunststoffrahmen oder Holzrahmen. Rollläden an fast allen Fenstern in den Wohnungen. Die Decken sind Massivdecken. Massivtreppe in das UG und Holztreppe vom EG bis DG/Bühne. Türen größtenteils aus Holz, aber auch aus Glas, Stahl oder Kunststoff. Fußböden sind PVC, Laminat, Fliesen, Beton oder mit Teppich belegt. Gewölbekeller im Hauptgebäude mit Ziegelsteinen belegt. Innenwände und -decken sind gefliest, tapeziert, verputzt, oder mit Paneelen verkleidet.

**Reparaturstau / Schäden:**

Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel oder Reparaturstau festgestellt werden. Die Wohnungen befinden sich in unterschiedlichen Ausstattungen und Größen. Bei der Besichtigung der Bühne konnte augenscheinlich festgestellt werden, dass die Dämmung schwarze Schimmelsporen aufweist. Wahrscheinlich ist dieser Schimmel durch fehlerhaftes Lüften entstanden. Die Mieter der darunter liegenden Wohnungen hängen auf der Bühne Wäsche zum Trocknen auf. Ob der jetzige Zustand irgendeine bautechnische, oder sonstige Beeinträchtigungen hat, kann nur von einem Bausachverständigen abschließend geklärt werden. Für die Verkehrswertermittlung ist dieser Zustand nicht relevant.

**Barrierefreiheit:**

Das gesamte Gebäude mit seinen Einheiten ist nicht barrierefrei.

**Energieeffizienz / Energieausweis:**

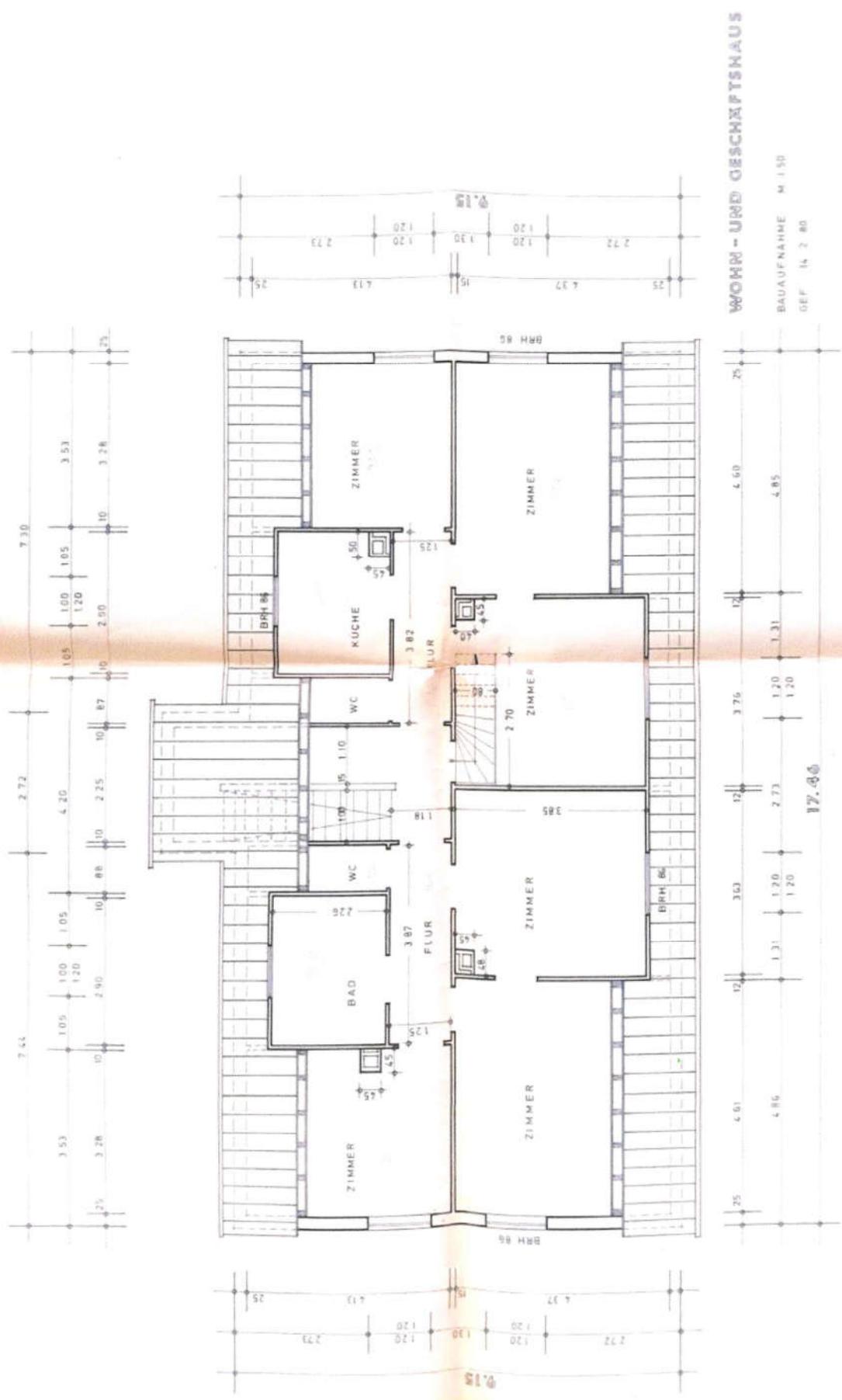
Es ist kein Energieausweis vorhanden.











WOHN- UND GESCHAFTSHAUS  
 BAUAUFNAHME M 1:50  
 DEF IN 2.80

DACHGESCHOSS M. 1:50