

3 Baubeschreibung

Art der Baulichkeit:	Es handelt sich um eine 4-Zimmer-Wohnung in einem unterkellerten, zweigeschossigen Sechsfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser.
Baujahr:	2005 (laut Energieausweis)
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 Anbau

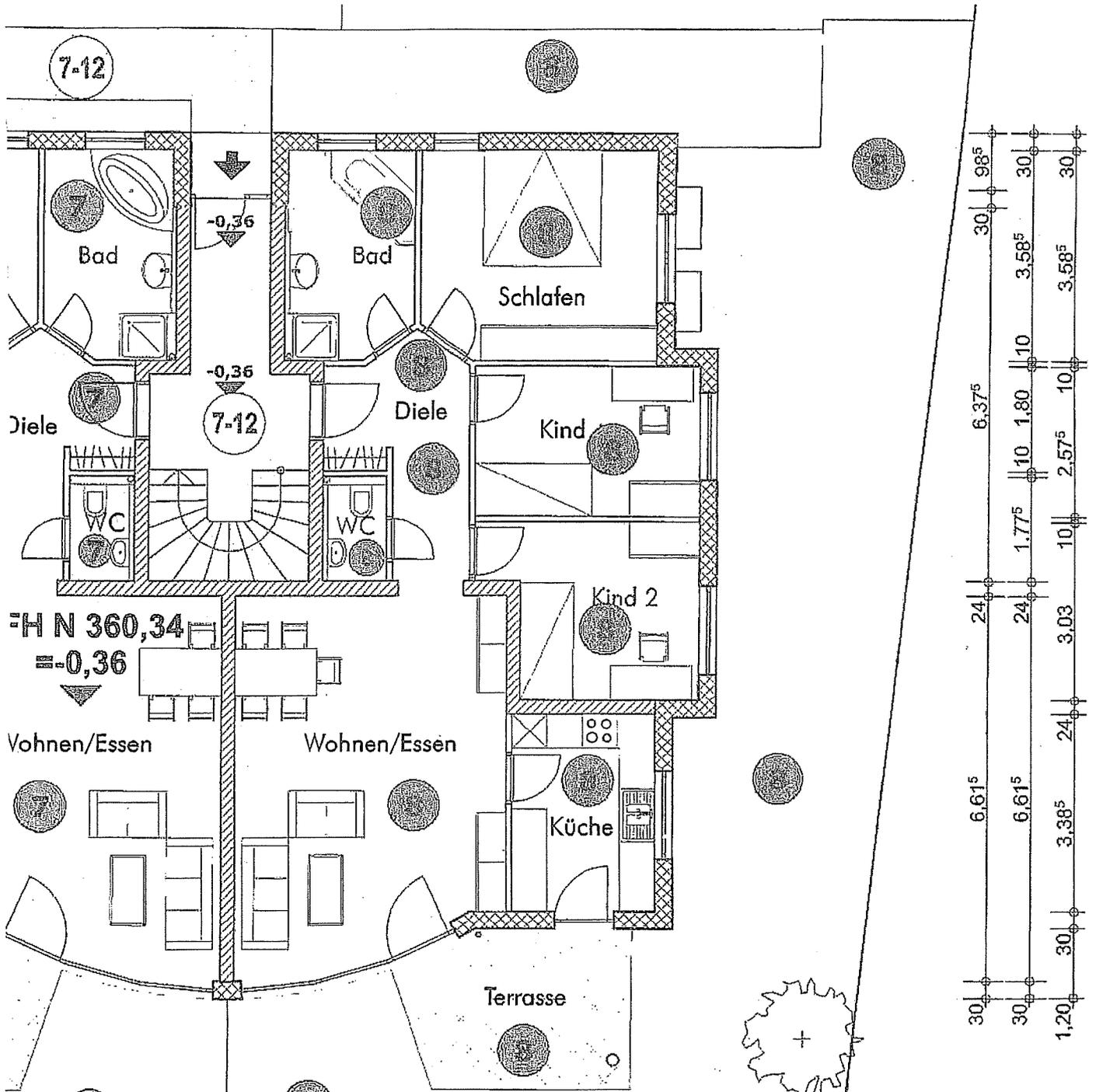
Außenwände:	Massivwände (Gasbeton)
Fassade:	Putz
Innenwände:	Massivwände, nichttragende Wände: Gipsdielen
Decken:	Betondecken
Treppe:	Betontreppe mit Kunststeinbelag
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Titanzinkblech-Dachrinnen

3.2 Ausbau Wohneinheit Nr. 8

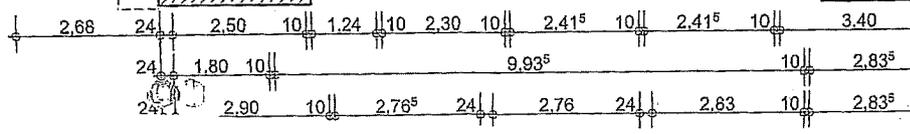
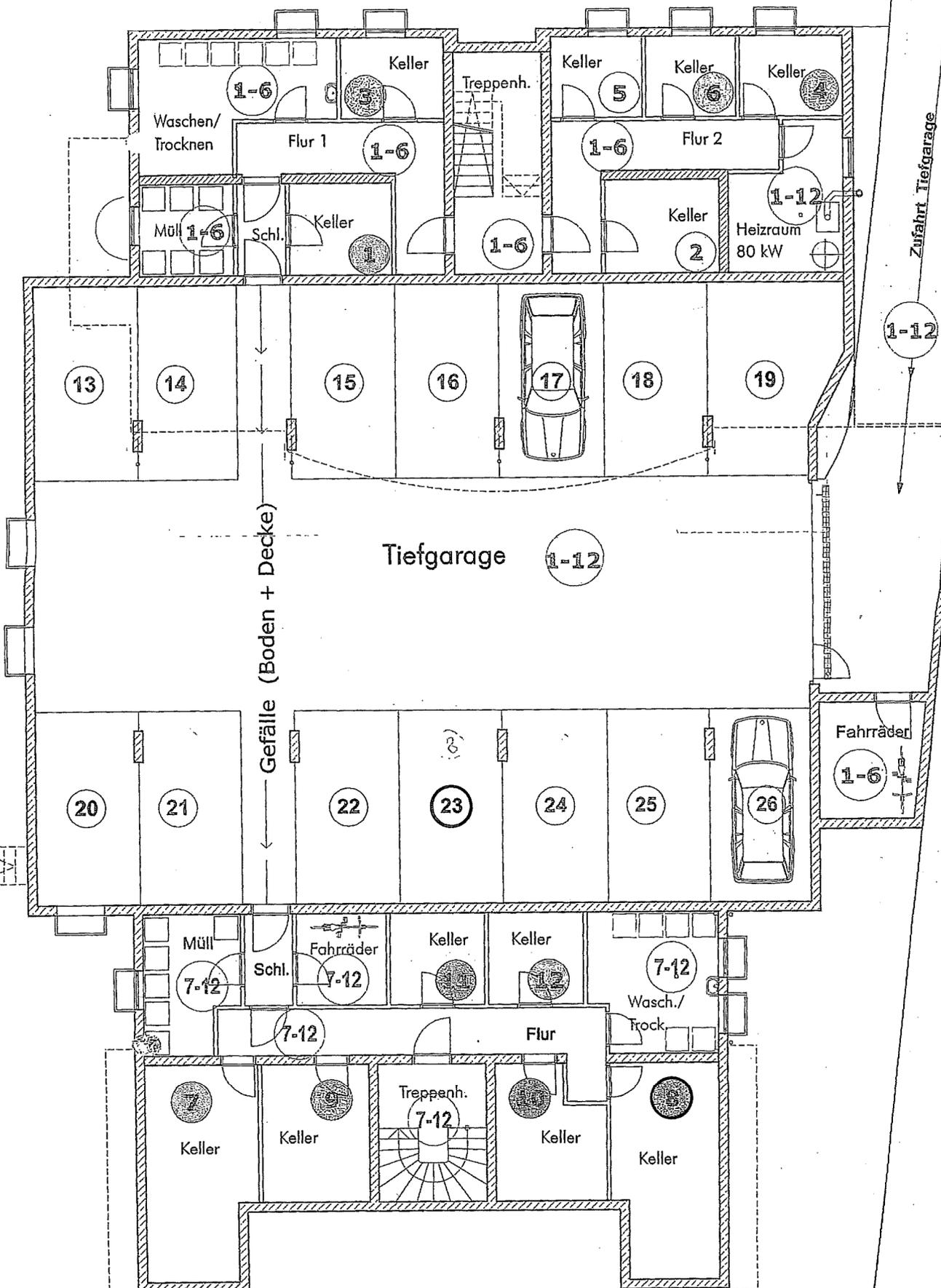
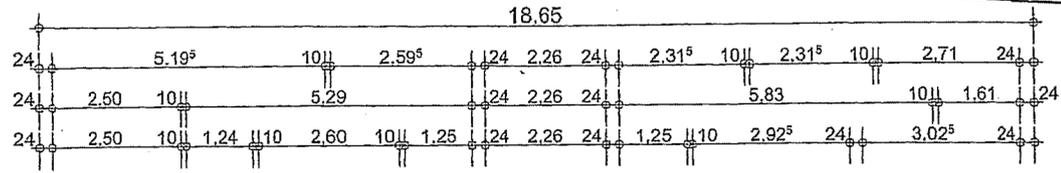
Fußböden:	EG: Wohnen, Zimmer, Flur: Laminat Küche, Bad, WC: Fliesen
Wände:	EG: Bad: Fliesen raumhoch; WC: Fliesen halbhoch sonst Rauputz
Decken:	Rauputz
Fenster:	Kunststofffenster
Sonnenschutz:	Rollläden, im Wohnzimmer elektrisch
Türen:	Holztüren
Sanitäre Einrichtungen:	Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken. Separates WC mit Waschbecken.
Heizung:	Gas-Zentralheizung von 2005 in Haus 1, Heizkörper. Elektronische Wärmemengenzähler
Warmwasser:	Über Gasheizung
Elektroinstallation:	Zeitgemäße Installation
Aufzug:	Nicht vorhanden
Zubehör:	Einbauküche von 2006: Neff-Herd, Neff-Backofen, Bosch- Geschirrspüler von 2019, Constructa-Dunstabzug, Eckspü- le, Unterschränke, Oberschränke, Hochschrank, Granitar- beitsplatte. Neupreis lt. Auskunft 8500 Euro. Weitgehend funktionstüchtiger Zustand. Restwert aufgrund Alter: 2000 Euro im eingebauten Zustand.
UG-Abstellraum:	ca. 15 m ² . Massive Wandabtrennung mit Tür.
UG-Gemeinschaftsräume:	Müllraum, Fahrradraum, Waschküche
Garage:	Tiefgaragenstellplatz Nr. 23, Handsender zur Toröffnung
<u>Baulicher Zustand:</u>	
Allgemein:	Weitgehend baualtersgemäßer guter Zustand
Energieausweis:	Energieverbrauch 62 kWh/(m ² · a), Energieeffizienzklasse B
Hausgeld 2022/23:	314 €/Monat, davon 41,04/Jahr nicht umlagefähig, 211,66 €/Jahr umlagefähig, Rücklagenzuführung 726,41 €/Jahr
Hausverwaltung:	73033 Göppingen
Hinweise:	Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm oder ökologi- sche Altlasten. Baubehördliche Beschränkungen oder Be- anstandungen liegen nicht vor. Mieter sind nicht vorhanden; es bestehen keine Wohnpreisbindungen. Es besteht kein Gewerbebetrieb; Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

4 Wohnflächenberechnung

nach Aufmaß	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis	Wohnfl.
Wohnung Nr. 8 / EG	(m)	(m)		(m ²)	(m ²)
Wohnzimmer	5,40	4,62	1,00	24,95	
	4,04	1,20	0,50	2,42	27,37
Küche	3,35	2,45	1,00	8,21	8,21
Kind 2	3,04	3,04	1,00	9,24	
	0,99	0,78	1,00	0,77	10,01
Kind 1	3,83	2,54	1,00	9,73	9,73
Schlafen	4,64	3,63	1,00	16,84	16,84
Bad	3,60	2,11	1,00	7,60	7,60
WC	1,48	1,07	1,00	1,58	1,58
Diele	2,48	1,87	1,00	4,64	
	1,80	1,30	1,00	2,34	6,98
Terrasse	3,70	2,67	0,25	2,47	2,47
Summe:					90,79



WOHNUNG NR.8



ÜBERSICHT
UNTERGESCHOSS