

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp:	Freistehendes Einfamilienhaus (aktuell 2 Wohnungen)
Baujahr:	1986
Wohnfläche:	296,14 m ²
Unterkellerung:	Unterkellert
Vollgeschosse:	1
Dach:	Satteldach, ausgebaut
Garage(n):	Doppel-Garage
Baujahr Garage(n):	1986
Nutzfläche Garage(n):	37,02 m ²

Allgemeine Angaben

Kamin:	Als zusätzliche Wärmequelle dient ein offener Kamin EG.
Weiterer Kamin:	Als weitere zusätzliche Wärmequelle dient ein Öl-Kachelofen EG. Im DG ein Kaminofen.

Das gesamte Gebäude befindet sich in einem gepflegten dem Baujahr entsprechenden Zustand. Gartenhaus und gemauerter Holzbackofen im hinteren Teil des Grundstücks.

Laut Baubeschreibung:

Außenwände UG Beton, EG und OG, Poroton.

Trennwände HLZ und im DG, Bims.

Die Decken sind Stahlbetonmassivdecken und über dem OG Holzbalkendecken.

Satteldach Holz mit Flachdachpfanne Rot.

Treppen Holz oder Naturstein.

Die Böden sind vom UG bis DG überwiegend gefliest.

Die Wände sind überwiegend mit Rauputz verputzt und gestrichen. Wenige Räume tapeziert.

Die Decken sind überwiegend Holzdecken. In wenigen Räumen tapeziert oder verputzt und gestrichen.

Das Schwimmbad im UG befindet sich im Zustand des Baujahres, ebenso die Sauna, WC und Dusche.

Im Schwimmbad ist eine Luftentfeuchtungsanlage installiert.

Gebäudetechnik

Belüftung:	Fensterlüftung , im Schwimmbad Luftentfeuchtungsanlage.
Heizung:	Laut zuständigem Schornsteinfeger, Gasheizung-Brennwert-Viessmann 35 KW. Bj. 2013, Erdgeschoss Ölkachelofen - Schrag - 9 KW Bj. 2017, offener Kamin 10 KW Bj. 1986, Obergeschoss Kaminofen - Eco Flamm 8 KW Bj. 2009.
Warmwasser:	Zentral über Gasheizung und 3 Solarthermie-Module auf dem Dach.

Die gesamte Gebäudetechnik befindet sich augenscheinlich, in einem, gepflegten und funktionsfähigem, Zustand. Hebeanlage für Abwasser im Heizungsraum.

Innenausstattung / Einrichtung:

Vom Untergeschoss bis Dachgeschoss. Böden überwiegend gefliest. Wände überwiegend mit Rauputz verputzt und gestrichen. Decken überwiegend mit Holzdecken abgehängt. Zimmertüren Holz-Furnier. Im Untergeschoss befindet sich ein WC mit Waschbecken. Ein Schwimmbad mit Ruhebereich und Ausgang auf die Südterrasse. Anschließend offene Dusche und Sauna. Zudem befinden sich diverse Kellerräume, Heizungsraum mit Öllager und Waschküche und ein großer Hobbyraum mit Ausgang auf die Südterrasse im UG. Im Erdgeschoss befindet sich ein Wohnzimmer mit Erker und offenem Kamin, Esszimmer mit Öl-Kachelofen jeweils mit Ausgang auf die Terrasse und Garten, Küche mit Speisekammer, Hauswirtschaftsraum, Schlafzimmer, WC mit Waschbecken und Badezimmer mit Du, Wanne, Doppelwaschbecken und WC. Das Dachgeschoss verfügt über ein Zimmer mit Duschbad über der Garage. Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Kaminofen und anschließendem Erker-Esszimmer, Küche, Kinderzimmer, Bad mit Wanne, Du, Doppelwaschbecken und WC.

Reparaturstau / Schäden:

Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel festgestellt werden.

Augenscheinlich Wasserschaden im Flur Untergeschoss an der Decke und im WC Untergeschoss sind Risse im Fliesensockel ersichtlich.

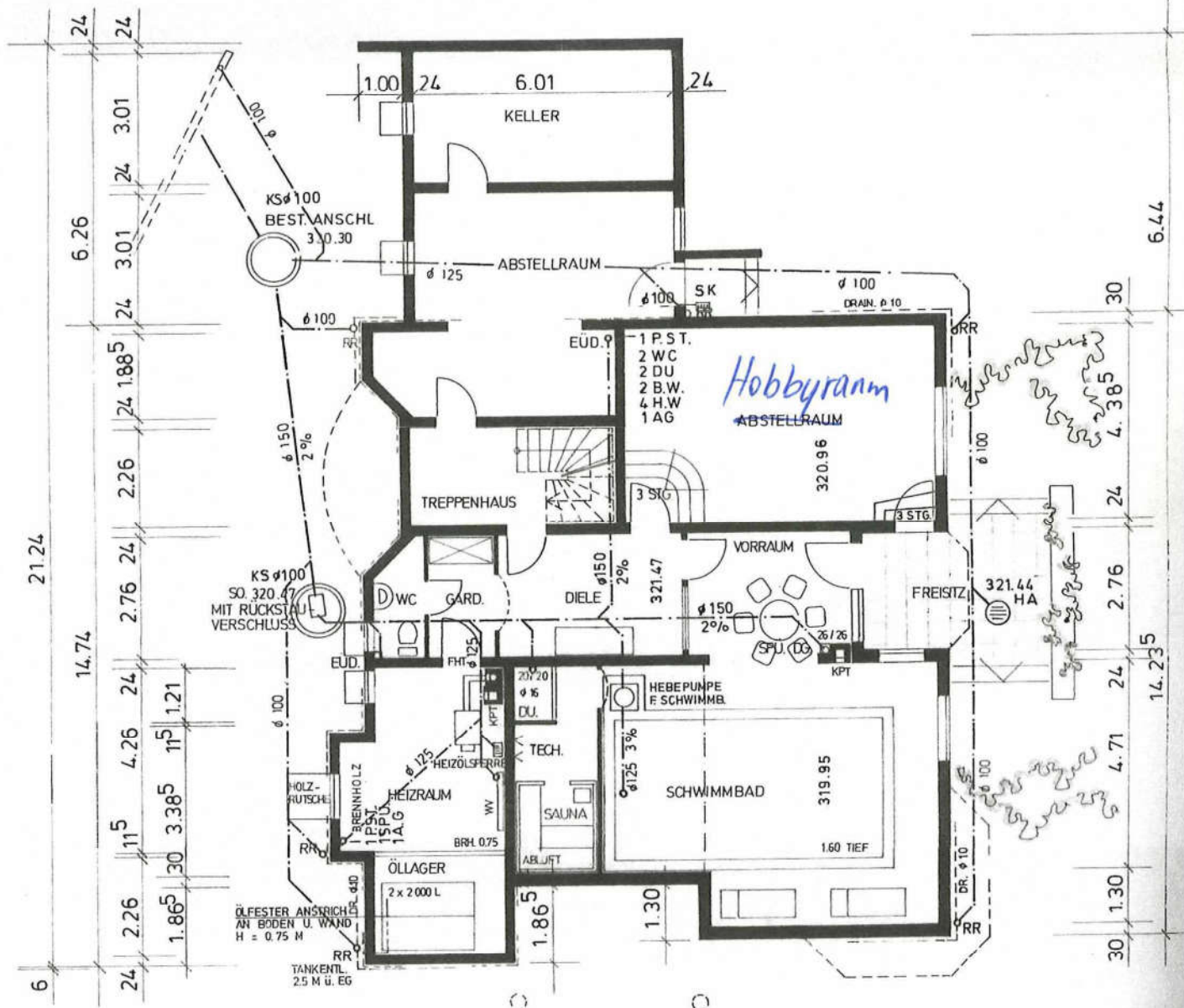
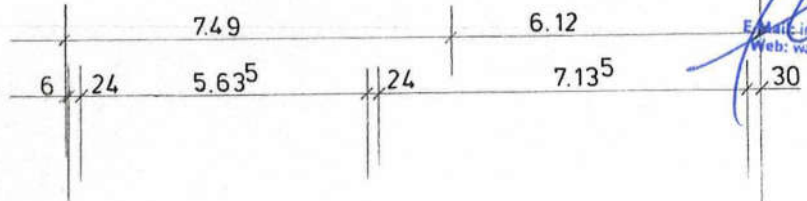
Siehe auch Bilder Punkt 9.

Barrierefreiheit:

Das Gebäude und die Zuwegung sind nicht barrierefrei.

Energieeffizienz / Energieausweis:

Laut Miteigentümerin liegt kein Energieausweis vor.



21.24

