

5. BAUBESCHREIBUNG UND NUTZUNG

Wohnhaus

Baujahr:	1974	Erstbezug nach Auskunft beim Ortstermin			
Geschosse und Grundrisse:	UG	Installationsraum, Trockenraum, Hobbyraum, Kellerraum, Abstellraum, Terrasse (Trockenraum und Hobbyraum ausgebaut, mit Teppichboden und Heizung)			
	EG	Hauszugang, Diele, WC, Küche, Essplatz und Wohnzimmer, Terrasse mit Abgang zum Garten			
	OG	3 Zimmer, Flur, Bad/WC, Balkon			
Wohnfläche:	EG	Diele		6,06 m ²	
		WC		1,70 m ²	
		Küche		7,14 m ²	
		Essen		6,00 m ²	
		Wohnen		28,00 m ²	
		Terrasse zu ¼ ca.		5,00 m ²	
		0,97 (Putzabzug)	x	53,90 m ²	52 m ²
	OG	Eltern		16,90 m ²	
		Kind		10,97 m ²	
		Kind		11,67 m ²	
		Flur		3,20 m ²	
		Bad/WC		8,75 m ²	
		Balkon zu ¼ ca.		2,00 m ²	
		0,97 (Putzabzug)	x	53,49 m ²	<u>52 m²</u>
	Wohnfläche EG und OG				104 m ²
	Hobbyraum UG				17 m ²
	Grundlagen: Wohnflächenberechnung aus den Bauakten, Flächeneinschriebe in den Grundrissplänen; WC, Terrasse, Balkon und Hobbyraum lt. Plan				
Sonstige Nutzfläche:	Nutzfläche im UG				
Nutzung:	Nicht bewohnt, keine Mietverhältnisse				
Bauliche Ausführung:	Massivbau				
	Außenansicht Klinker, Putz und Faserzementplattenverkleidung				
	Flachdach				
	Massivtreppen mit Werksteinbelägen				
	Hauseingangstürelement Holzoptik/Kunststoff/Glas				

Kunststoff-Isolierglasfenster, teilweise abschließbar
Rollläden, teilweise elektrisch
Naturholztüren
Bodenbeläge: Laminat (EG), Teppichboden (OG), Bodenfliesen (EG + OG)
Wände verputzt bzw. tapeziert
Teilweise Deckenverkleidungen
Zentralheizung mit Fernwärmeversorgung, Heizkörper
Warmwasserbereitung: Boiler Bj. 1988 im UG mit Fernwärmeversorgung
Balkon und Terrassen mit Plattenbelägen
Einbauschränke, Markise mit Elektroantrieb und Wind- und Sonnenwächter

Küche: Bodenfliesen und Wandfliesenspiegel
Ältere Kücheneinrichtung ohne wesentlichen Restwert

WC: Bodenfliesen, Wandfliesen raumhoch, wandhängendes WC,
Handwaschbecken

Bad/WC: Bodenfliesen, Wandfliesen raumhoch, Waschtisch, Dusche, 2 x
Handwaschbecken, Eck-Einbauwanne, wandh. WC, Handtuchwärmer

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Hauszugang, Einfriedung
teilweise, Bepflanzung, Stützmauern, Außentreppen

Zustand und Beurteilung:

Nach Auskunft wurden folgende wertrelevante Maßnahmen durchgeführt:
1999 - 2014 Erneuerung der Fenster und Rollläden
2006 Modernisierung WC und Bad
2008 Erneuerung des Garagentors
2008 Erneuerung Laminat im Wohnzimmer
2009 Sat-Anlage
2014 Reparatur- und Erneuerungsmaßnahmen an der Beheizung
2015 Dachsanierung mit zusätzlicher Wärmedämmung 12 cm
2015 Sanierung der Dachentwässerung
2015 Erneuerung des Hauseingangstürelements
2016 Malerarbeiten Fassade und Balkon
2017 Edelstahlgeländer neu
Diese Maßnahmen führen zur Verlängerung der Restnutzungsdauer um
6 auf 35 Jahre. Ansonsten ist die Ausstattung überwiegend baujahrtypisch.

Mängel: Terrassenbeläge teilweise schadhaft; Terrassentür im UG defekt;
Tapeten und Teppichboden teilweise erneuerungsbedürftig, Schönheits-
reparaturen erforderlich; Leitungen im Bereich des Balkons sichtbar verlegt.

Garage

Massivbau-Fertigarage, Baujahr 1974, Flachdach, Stahlblech-Kipptor
handbetrieben; Ausstattung und Zustand der Garage normal.

1/12 Anteil an Flurstück 1361/8: Private Verkehrsfläche, Garagenhof bzw.
Zufahrt zur Garage

