

4. Gebäudebeschreibung

(soweit augenscheinlich ersichtlich, nach vorliegenden Informationen und Angaben der Verfahrensbeteiligten)

4.1 Wohngebäude und Garagen

Art des Gebäudes:	Wohnhaus als Zweifamilienhaus (Reihenendhaus) und Garagen (Reihengaragen) - zu Wohnzwecken genutzt - unterkellert - einseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1962, nach Auskunft der Verfahrensbeteiligten
Gesamtwohnflächen (anrechenbar):	ca. 143,00 m ² , gemäß vorgelegter Berechnung und grob, überschlägig angepasst
Bruttogrundflächen:	ca. 314,00 m ² , gemäß Grundrisspläne und grob, überschlägig (ohne Garagen)
Modernisierungen:	Keine wertrelevanten Modernisierungen
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Die Restnutzungsdauer wird hier mit 25 Jahren geschätzt und wegen Objektart angepasst.

4.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Beton	
Umfassungswände:	Massiv	
Innenwände:	Massiv	
Geschossdecken:	Beton	
Geschosstreppe:	Holz, Beton mit Anstrich (UG)	
Fußböden:	Wohnraum- fußböden:	Parkett, Polyvinylchlorid (PVC)
	Bad-/ WC- Fußböden:	Fliesen, PVC
	Küchenfuß- boden:	PVC
	Flur:	Fliesen, PVC
	Terrasse:	Steinzeugplatten
	Balkon:	Fliesen
Innenansichten:	Raufasertapeten mit Anstrich, Rauputz, Tapeten	
	Bäder / WC's:	Fliesen, Tapete
	Küchen:	Fliesenspiegel an Objektwand
	Deckenflächen:	Raufasertapeten mit Anstrich, Tapeten
Fenster:	Holz-Doppelfenster, Holz-Dachflächenfenster	
Rollläden:	Kunststoff, teilweise mit elektrischem Antrieb	
Türen:	Eingangstüre:	Holz mit Glaseinsatz
	Innentüren:	Holztüren
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung: - Telefonanschluss - SAT-Anlage - Türsprechanlage	
Sanitäre Installation:	Einfache Ausstattung und Qualität:	
	<u>Erd-/ Obergeschoss:</u> - eingebaute Wannen, Waschbecken, WC's (separat)	
	<u>Dachgeschoss:</u> - WC, Waschbecken	

Heizung:	Kachel-/ Einzelofenheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl)
Warmwasserversorgung:	Gas-Durchlauferhitzer
Außenverkleidung:	Rauputz
Besondere Bauteile:	Terrasse, Balkon, zwei Garagen
<i>Anmerkung:</i>	<i>In diesem Gutachten werden ausschließlich die werthaltigen Gebäudeteile berücksichtigt.</i>
Besondere Einrichtungen:	Keine

4.3 Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel

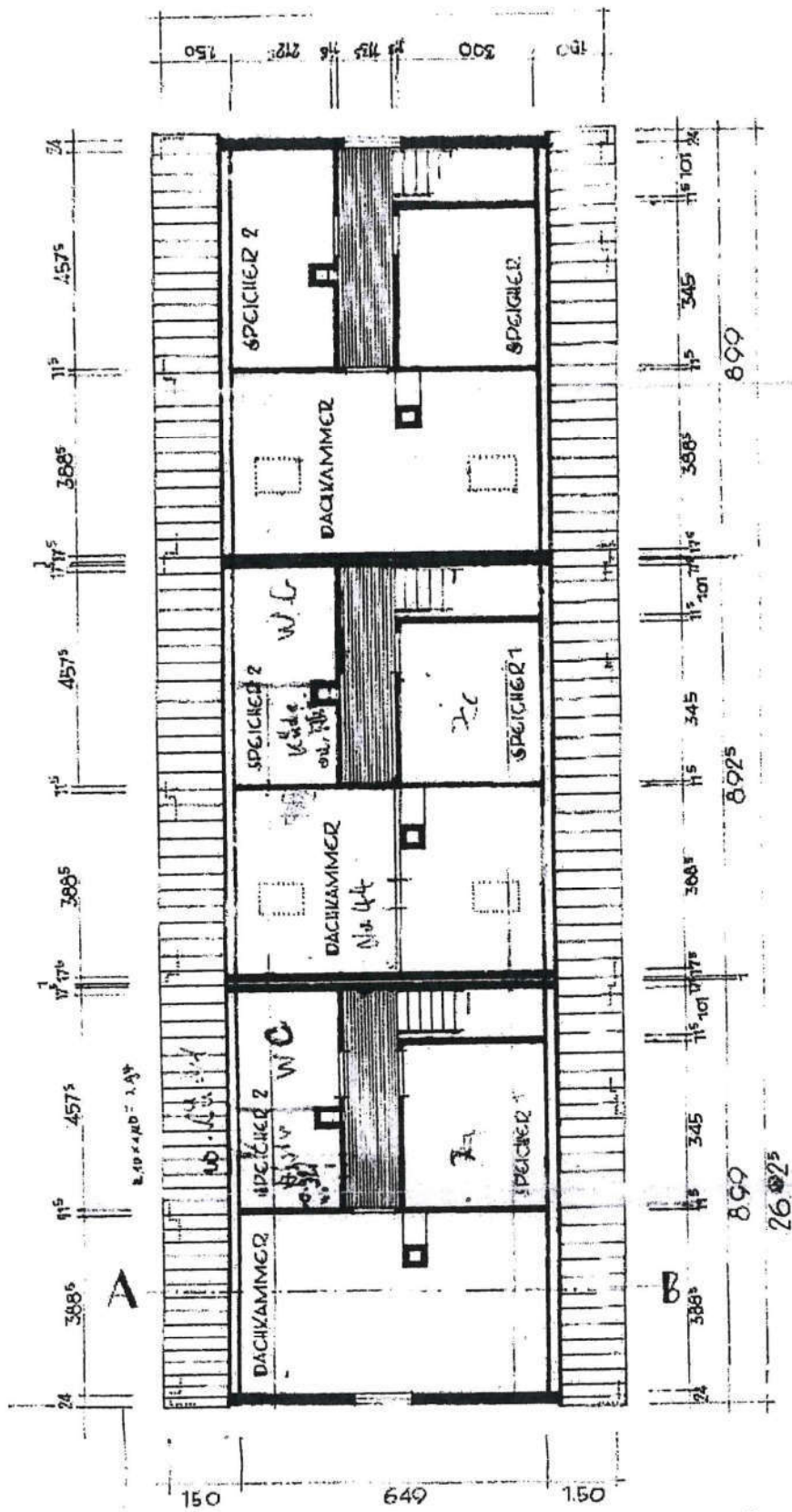
4.4 Zustand

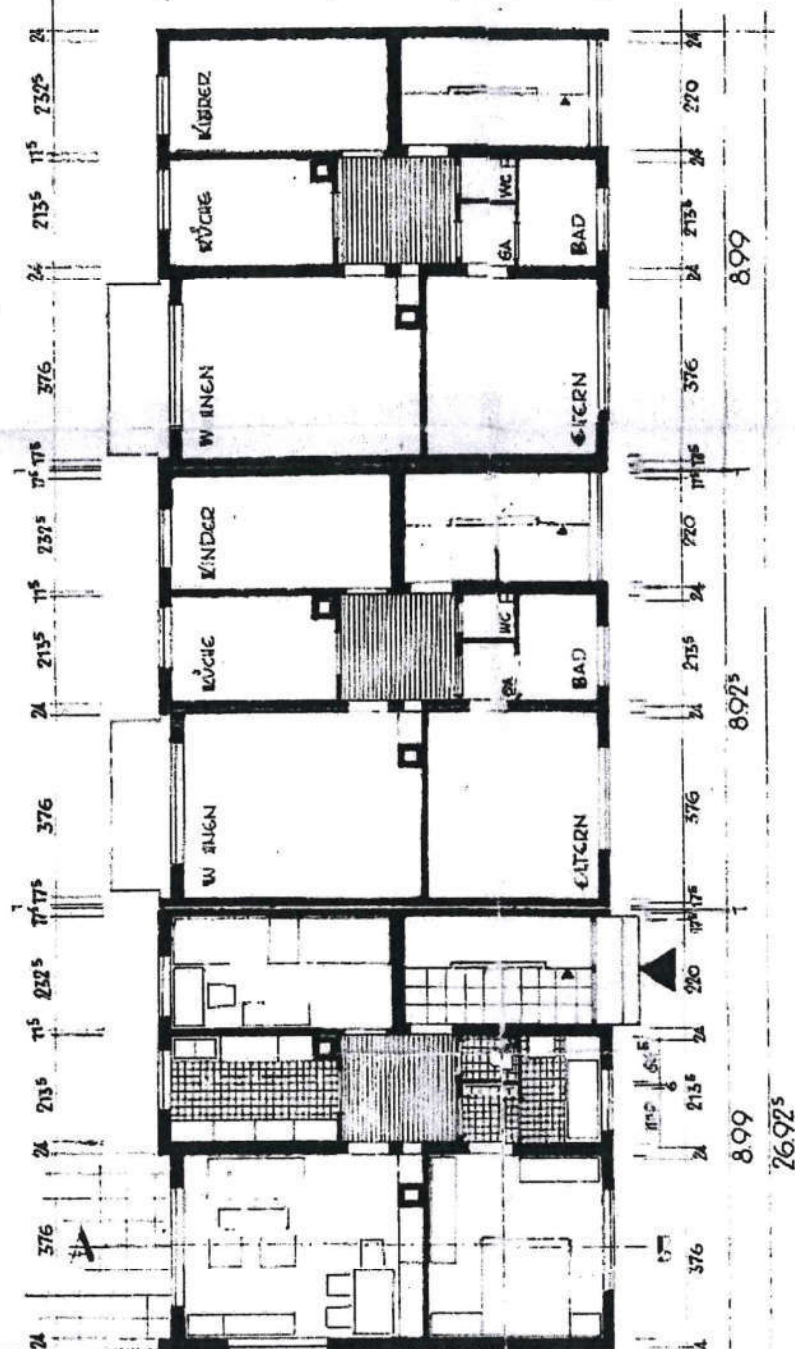
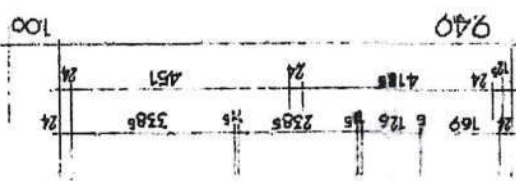
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):	Am Tag der Objektbesichtigung konnten augenscheinlich und nach Auskunft der Verfahrensbeteiligten folgende Merkmale festgestellt werden bzw. sind vorhanden:

- allgemeiner, umfassender Unterhaltungsrückstand
(z.B. Boden-/ Wand-/ Deckenbeläge, Fenster, Sanitär, Fassade, Außenanlagen)
- Dach undicht mit Feuchtigkeitsschäden im Dachgeschoss
- Rückbaukosten Eingangsüberdachung mit Abstellraum
- Garagen sanierungsbedürftig

<i>Anmerkung:</i>	<i>In diesem Gutachten werden die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorläufig durch pauschalierte Ansätze berücksichtigt. Die Angaben sind lediglich als Berechnungsgrundlage verwendbar. Zur exakten Kostenermittlung bzw. Untersuchung der Schadensursache wird die Einholung von Kostenvoranschlägen bzw. ggf. die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen.</i>
-------------------	--

Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
--------------------------------	-------





668
OBERGESCHLOSS
+
LUDGESCHLOSS

