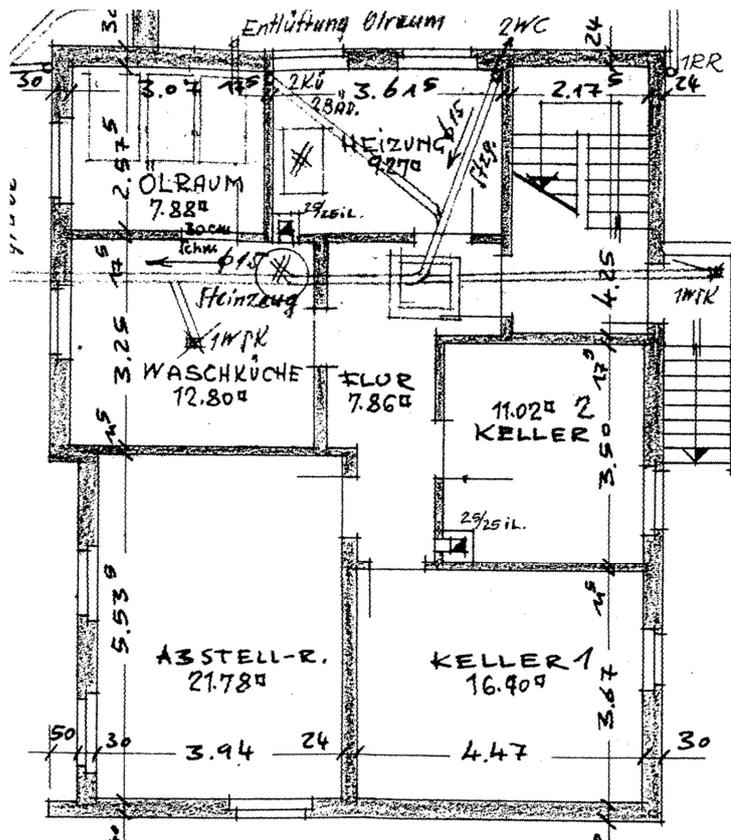


4.2 Wohnhaus

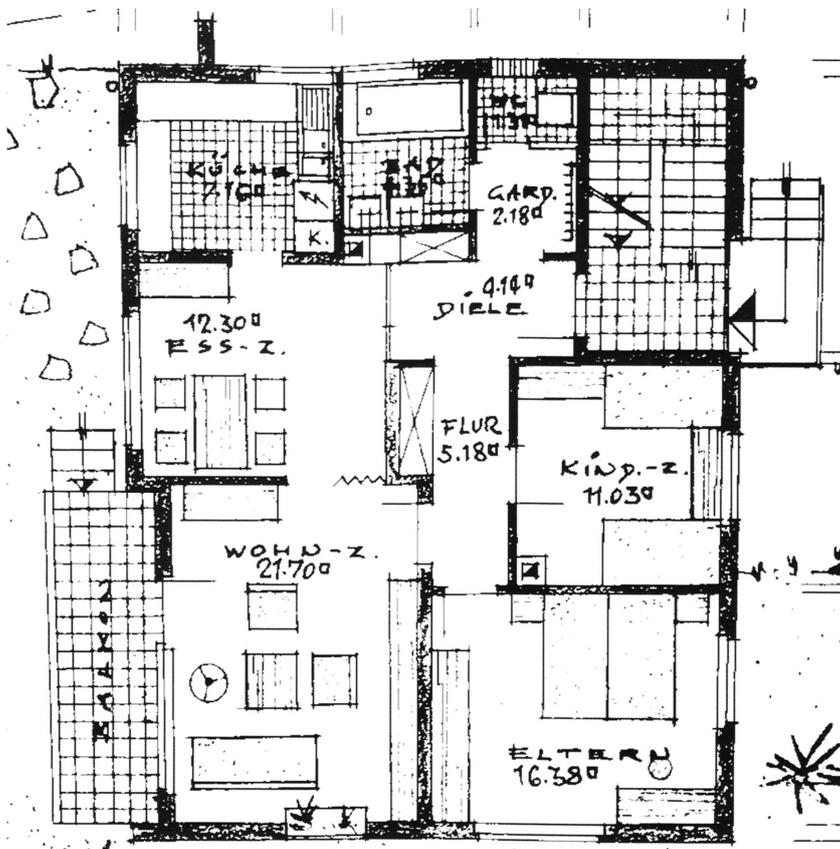
Bauart	Freistehendes Wohngebäude in massiver Bauart. (Steinwände, Betonwände, Betondecken, Holzbalkendecke).
Baujahr	Ca. 1964.
Bebaute Fläche	Die durch das Hauptgebäude überbaute Grundstücksfläche beträgt nach den unter Ziffer 4.1 genannten Plänen ca. 117 m ² . Bei einer Grundstücksgröße von 304 m ² beträgt die anteilige Baulandüberbauung ca. 38%.
Bruttogrundfläche	Die Bruttogrundfläche nach DIN 277 (= Grundfläche über alle Geschosse – überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen sowie überdeckt und nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) beträgt ca. 400 m ² für das Wohnhaus, davon ca. 50 m ² für die nicht ausgebaute Bühne.
Geschosse	Unter-, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss mit Kniestock und Bühne.
Nutzungseinheiten	Zwei Wohnungen.
Wohnfläche	Die Wohnfläche beträgt ca. 174 m ² . Die Angaben im Baugesuch wurden um die Flächen von Balkon bzw. Terrasse ergänzt. Eine Nachberechnung ergab kein wertrelevantes abweichendes Ergebnis. Die Wohnfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Sie ist nicht für weitere Zwecke z. B. der Mietfestsetzung geeignet oder bestimmt.
Außenwände	Untergeschoss: Stahlbetonwände / Stampfbetonwände. Erdgeschoss und Giebel: 24 cm Mauerwerk verputzt, keine nachträglichen Dämmmaßnahmen. Mauerwerksriss in der Hausnordwand. Putzausblühung über der Balkonplatte.
Innenwände	Massivwände (Mauerwerk) beidseitig verputzt.
Decken	Massivdecken (Betondecken) über Unter- und Erdgeschoss, Holzbalkendecke zum Bühnenspitz. Deckenuntersichten im Erdgeschoss vielfach in Holzschalung bzw. Holztäfer. Abgehängte Decken im Dachgeschoss, teils mit eingebauter Beleuchtung und Schattenfuge.

Dach, Dachraum	Satteldach in zimmermannsmäßiger Ausführung mit Dachgauben. Eindeckung in Tonziegeln aus dem Jahr 1964. Nach Angabe auch im ausgebauten Dachbereich mit Zwischensparrendämmung im Jahr 1994.
Keller	Baujahrtypischer Kellerausbau mit Betonboden und Glattstrich. Fliesenbelag und Ziegelboden.
Treppen	Abgetrenntes Treppenhaus. Geschosstreppen vom Unter- ins Dachgeschoss als massive Treppen mit Kunststeinbelag. Stahlstabgeländer. Einschubtreppe zur Bühne.
Balkon	Auskragende Stahlbetonplatte mit erneuertem Fliesenbelag. Leichte Betonabsprengungen an der Kragplatte. Geländer mit Stahlpfosten und Holzverschalung.
Hauseingang	Massive Außeneingangstreppe, schlechter Zustand, Podestplatte mit Riss. Putzausblühungen sind vorhanden. Holzfüllungstüre mit Verglasung und seitlicher Glasbausteinwand.
Heizung	Gaszentralheizung als Pumpenheizung. Brennwertkessel Buderus ca. 2021 erneuert. Wärmeverteilung mehrheitlich über Rippenheizkörper, vereinzelt Kompaktheizkörper. Keine Wärmemengenzähler angebracht. Offenes Kamin außer Betrieb gesetzt. Eine Ertüchtigung ist unwirtschaftlich.
Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizung. Warmwasserstandspeicher ca. 2006. Eine getrennte Warmwasserverbrauchserfassung ist derzeit nicht möglich.
Elektroinstallation	Übliche Standardausführung. Nach Angabe im Dachgeschoss ca. 1994 vollständig erneuert. Im Erdgeschoss zumindest teilerneuert. Klingel und Sprechanlage.
Sanitäreinrichtung	Erdgeschoss: Bad mit Tagesbelichtung. Badewanne, Duschwanne mit Glasabtrennung, Waschbecken, wandhängendes Klosett mit Unterputzspülkasten. Wände raumhoch gefliest, Boden gefliest. Erneuerte Einrichtung ca. im Jahr 2000.

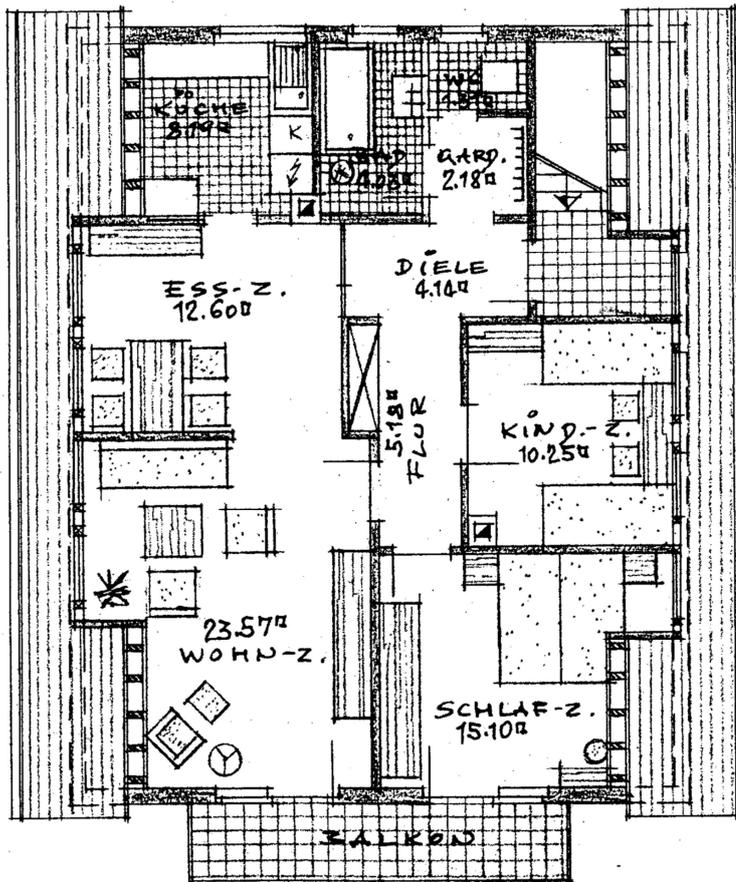
	Dachgeschoss: Bad mit Tagesbelichtung. Badewanne, Waschbecken, wandhängendes Klosett mit Unterputzspülkasten. Wände teilhoch gefliest, Boden gefliest. Erneuerte Einrichtung ca. im Jahr 1994.
Fenster, Verdunklung	Erdgeschoss: Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Herstellungsjahre 1994, 1997 und 2001. Kunststoffrollläden in Mauerwerkskästen, die Kästen sind rauminnen vorstehend und schlecht gedämmt. Blumenfenster als Holzverbundfenster.
	Dachgeschoss: Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Herstellungsjahr 1994. Kunststoffrollläden in Mauerwerkskästen, die Kästen sind rauminnen vorstehend und schlecht gedämmt.
Türen	Untergeschoss: Holztüren mit Anstrich.
	Erd- und Dachgeschoss: Furnierholztüren in Holzumfassungszargen bzw. in Stockzargen. Hochwertige Ausführung. Teils Ganzglastüren.
Bodenbelag	Schwimmender Estrich mit Laminatbelag, Teppichbelag, Fliesen und Parkett.
Kücheneinrichtung	Kücheneinrichtungen ca. 30 Jahre und älter. Geräte erneuert.
4.3 Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.
Gartengestaltung	Rasen, Blumenbeete. Einfriedung durch Holzbrettzaun.
Befestigte Flächen	Gartenwege in Betonplattenbelag. Gemeinsamer Grundstückszugang mit dem Nachbargrundstück.
Terrasse	Terrasse mit Plattenbelag, diese weisen Setzungen auf. Holzkonstruktion mit verglastem Dach über der Terrasse. Sichtschutz ohne Restwert.
Kfz-Stellplätze	Keine vorhanden.



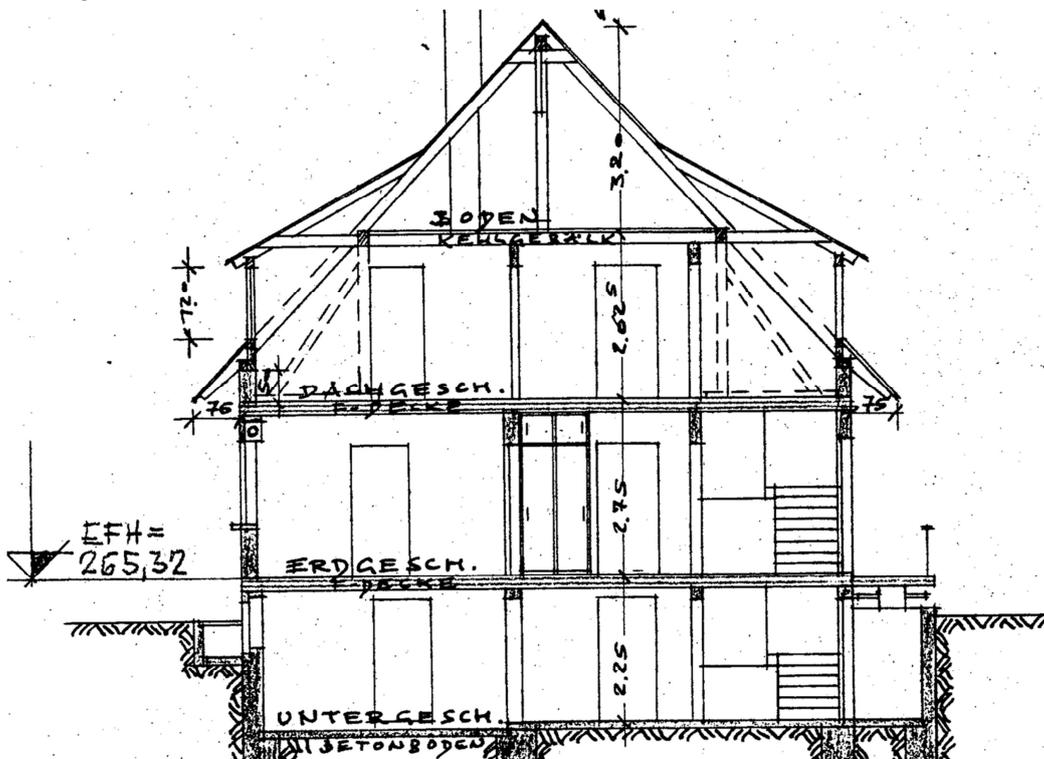
Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Die Pläne (aus Baugesuchsunterlagen) dienen der Information und geben in etwa die vorgefundene Raumsituation wieder, ohne dass Anspruch auf Maßgenauigkeit und Vollständigkeit besteht. In den Plänen dargestellte Ausstattungsgegenstände erheben nicht den Anspruch tatsächlich vorhanden zu sein.