

## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

### Dreifamilienhaus

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1961
Modernisierung:	1990 – 1995 Renovierung DG Wohnung
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

#### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Kellergeschoss:

Drei Kellerräume, ein Abstellraum, Waschküche, Heizungsraum, WC, Installationsraum

##### Erdgeschoss:

Zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer und Herrenzimmer, WC, Bad, Küche, Flur und Terrasse

##### Obergeschoss:

Zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer und Herrenzimmer, WC, Bad, Küche, Flur und Balkon

##### Dachgeschoss:

Zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer und Herrenzimmer, WC, Bad, Küche und Flur

#### Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Bims-Hohlblock
Innenwände:	tragende Innenwände: Schwemm- oder Backstein
Geschossdecken:	Massivplatten
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton  <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Metallgeländer
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz, Hauseingang vernachlässigt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); ohne Dämmung

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Telefonanschluss, Zählerschrank
Heizung:	Zentralheizung, mit Brennstoff (ÖL), nicht betriebsbereit
Warmwasserversorgung:	überwiegend Durchlauferhitzer in den einzelnen Wohneinheiten

### **Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon, überdachte Terrasse, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im DG, Dachziegel insgesamt in schlechtem Zustand, Preisbretter stark verwittert, Farbe abgeblättert, Risse in Fassade und Farbe abgelöst, Feuchtigkeitsschäden im Keller, Risse an der Außenwand (zwischen Haus und Garage)
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein erheblicher Modernisierungstau.

### **Nebengebäude**

Eine Doppelgaragen (Einzelgarage, massiv, Schwingtor ohne elektrischen Antrieb aus Holz, Betonboden)

### **Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)



