

2.7 Gebäude und Außenanlagen

Gebäude Mehrfamilienhaus

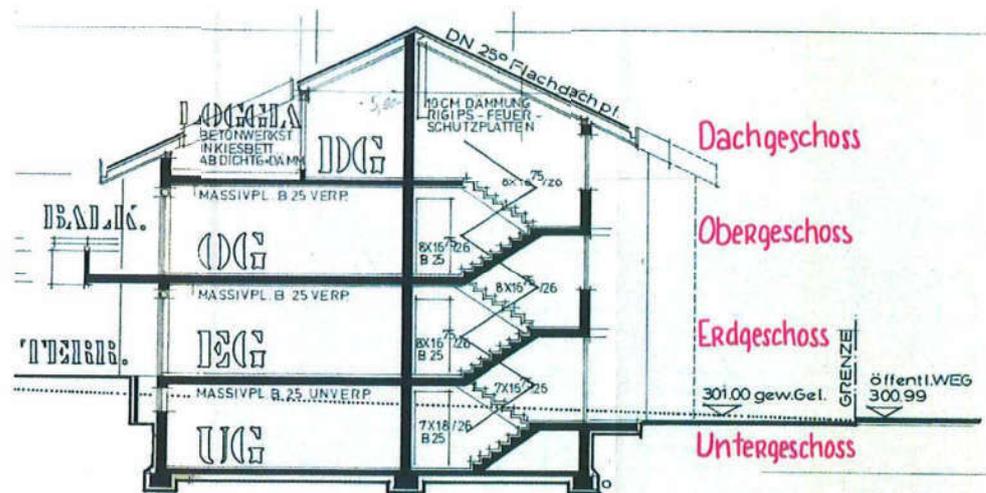


Ostansicht/Westansicht



Baujahr 1983
Bauart Massivbauweise
Einheiten 5

Geschosse



Aufteilung	Dachgeschoss	1 Wohnung
	Obergeschoss	2 Wohnungen
	Erdgeschoss	2 Wohnungen
	Untergeschoss	Keller- und Gemeinschaftsräume, Heizraum

Eingangsbereich/
Zugänge

Der Eingangsbereich ist über einige Stufen erreichbar. Er ist mit einer Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage ausgestattet. Des Weiteren verfügt das Gebäude über einen Kellerausgang.



Hauseingang/Kellerausgang

Dach
Außenwände
Fassade
Decken
Innenwände

Satteldach mit Dachsteineindeckung
Untergeschoss Beton, im Übrigen Mauerwerk
Putz
Massivplatten
Mauerwerk und Bimsplatten

Treppen

Stahlbetonplatte mit aufbetonierten Keilstufen und Betonwerksteinbelag



Treppenhaus

Aufzug

nicht vorhanden

Heizung/Warmwasser

zentrale Gas-Brennwertfeuerstätte mit Warmwasserbereitung, Baujahr 2012

Wohnung

Heizung	Heizkörper wand- bzw. bodenmontiert	
Fenster/Lichtschutz	Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden	
Elektroinstallation	Elektroinstallationen sind augenscheinlich dem Baujahr entsprechenden Standard vorhanden. Besondere Elektroinstallationen sind nicht bekannt.	

Ausstattung Wohnräume	Bodenbeläge	Laminat und Textilbelag
	Wandbeläge	Tapete
	Deckenbeläge	Tapete
	Türen	Holztüren mit Holzzargen, zum Wohnzimmer mit Glasausschnitt und Seitenlicht

Ausstattung Bad	Bodenbelag	keramische Fliesen
	Wandbelag	keramische Fliesen
	Deckenbelag	Tapete
	Sanitäreinrichtung	Waschbecken, wandhängendes WC, Badewanne, Duschwanne

Ausstattung Küche	Bodenbelag	Laminat
	Wandbelag	keramische Fliesen über der Arbeitsfläche
	Deckenbelag	Tapete
	Kücheneinrichtung	Einbauküche vermutlich aus dem Baujahr mit Elektrogroßgeräten

Freisitz	Balkon mit keramischem Fliesenbelag
----------	-------------------------------------

Ausrichtung

Diele, Bad	ohne Tageslicht
Küche	ohne direktes Tageslicht/Lüftungsmöglichkeit
Wohn-/Esszimmer,	
Balkon	Ausrichtung nach Westen
Schlafzimmer	Ausrichtung nach Osten

Carport



Garagenhof/Carport

Außenanlagen

Einfriedungen

Metallzaun

Befestigungen

Betonplatten

Bewuchs

Die Außenanlagen sind ziergärtnerisch mit Rasen, Bäumen und Büschen angelegt.

Spielmöglichkeiten

keine, jedoch befindet sich in unmittelbarer Nähe ein öffentlicher Kinderspielplatz

Wohnweg mit Vorgarten
Garten Richtung Westen



Zustand

Sanierungsmaßnahmen Augenscheinlich wurde in der Vergangenheit das Hauseingangelement erneuert. 2012 wurde nach vorliegenden Unterlagen die Heizungsanlage erneuert. Darüber hinaus liegen keine Informationen über wesentliche Sanierungsmaßnahmen am Gebäude bzw. an der Wohnung vor.

Energetischer Zustand Das Objekt befindet sich im baujahrestypischen Standard. Die energetische Qualität des Objektes ist somit nicht zeitgemäß. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Schallschutz Besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht bekannt. Ob und in welchem Maße die gemäß Bebauungsplan geforderten Schallschutzmaßnahmen umgesetzt sind, ist nicht bekannt.

Baulicher Zustand Im Hinblick auf den Gesamtzustand und das Alter des Bewertungsobjekts wird auf eine Einzelaufstellung verzichtet und nur die wesentlichen Zustandsmerkmale ohne Anspruch auf Vollständigkeit aufgeführt.

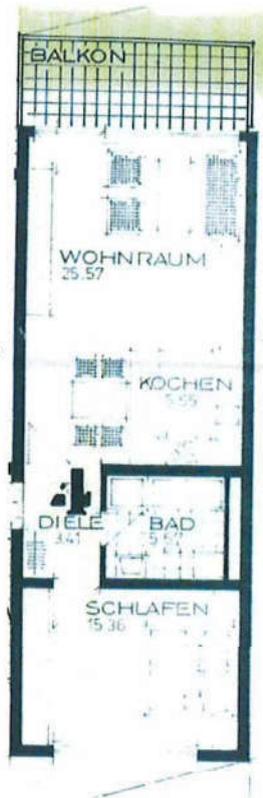
Das Gebäude macht insgesamt einen gepflegten Eindruck.

Die Wohnung macht einen sich selbst überlassenen Eindruck. Es sind starke Nutzungsspuren und Verunreinigungen sichtbar, die über das übliche Maß hinausgehen. Vermutlich wird in der Wohnung geraucht, was sich auf das Raumklima niederschlägt.

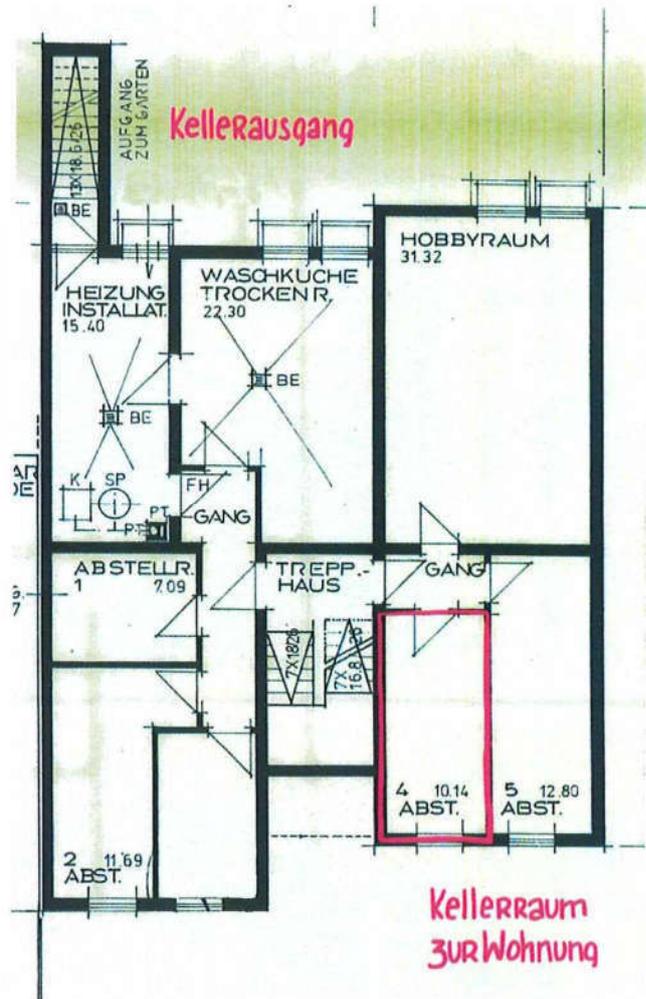
2.8 Flächen und Maße

Grundrisspläne

Die Grundrisspläne wurden dem genehmigten Baugesuch entnommen. Der Abdruck erfolgt unmaßstäblich und ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Die Pläne dienen lediglich der Veranschaulichung. Eine Haftung für die Grundrisspläne wird nicht übernommen.



Grundriss Wohnung



Grundriss Untergeschoss

Wohnfläche

Die Flächenberechnung wurde dem genehmigten Baugesuch entnommen, stichprobenhaft plausibilisiert und soweit erforderlich modifiziert. Demnach wurde die Wohnfläche anhand der Vorgaben der damals gültigen II. Berechnungsverordnung unter Berücksichtigung eines Putzabzuges von 3 % vorgenommen. Vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung abgesehen bestehen keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohn- oder Nutzfläche. In der Vermietungspraxis wird jedoch zumeist auf die Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Aus diesem Grund kann die vorliegende Flächenberechnung übernommen werden. Vor Ort wurde auftragsgemäß kein Aufmaß genommen.

Diele	3,31 m ²
Wohn-/Esszimmer/Küche	30,28 m ²
Bad	5,29 m ²
Zimmer	14,90 m ²
Balkon	2,04 m ²
Wohnfläche	55,82 m ²