

6 Gebäudebeschreibung

Es werden nachfolgend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale in Verbindung mit der Ortsbesichtigung beschrieben. Es erfolgt keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten.

6.1 Konstruktive und allgemeine Merkmale des Wohnhauses

Gebäudetyp und Nutzung:	Freistehendes Mehrfamilienwohnhaus mit fünf Wohneinheiten und einem Garagenstellplatz im Haus, einer Doppelgarage auf dem Grundstück und vier nicht überdachten Pkw-Stellplätzen. Aufgeteilt in Miteigentumsanteilen am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen, Abstellräumen und Garagen.
Baujahr:	1968/69
Anzahl Geschosse:	Zwei Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss.
Unterkellerung:	Vorhanden.
Bauweise:	Massive Bauweise.
Decken:	Massivdecken.
Fassade:	Putzfassade.
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
Dachform:	Satteldach, zum Teil mit Schleppgauben.
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung.
Heizung/Wasser:	Ölheizung, Kesselfabrikat: Viessmann, Vitola-biferral, vermutlich Baujahr 2003.
Elektro:	Vermutlich aus Baujahr.
Fenster:	Glasbausteine im Treppenhaus. Fenster überwiegend in Kunststoff mit weißer Oberfläche und zweifach verglasten Isolierglasscheiben.
Sicht-/Blendschutz:	Überwiegend manuelle Rollläden vorhanden.
Türen:	Eingangstür als Holztür mit verglastem Seitenteil und integrierten Briefkästen.
Ausstattung:	Keine Angabe.
Aufzug:	Nicht vorhanden.
Modernisierung/ Instandhaltung:	Keine Angabe.
Unterhaltungszustand:	Augenscheinlich normaler Unterhaltungszustand.

Energieausweis:	Liegt der Sachverständigen nicht vor.
Bauschäden/Baumängel:	Augenscheinlich keine. Zum Wohnungsinneren kann keine Aussage getroffen werden.
Barrierefreiheit:	Im Wohnhaus nicht gegeben.
Lage:	Die Lage wird als mittel bis gut eingestuft.

6.2 Ausstattungsmerkmale

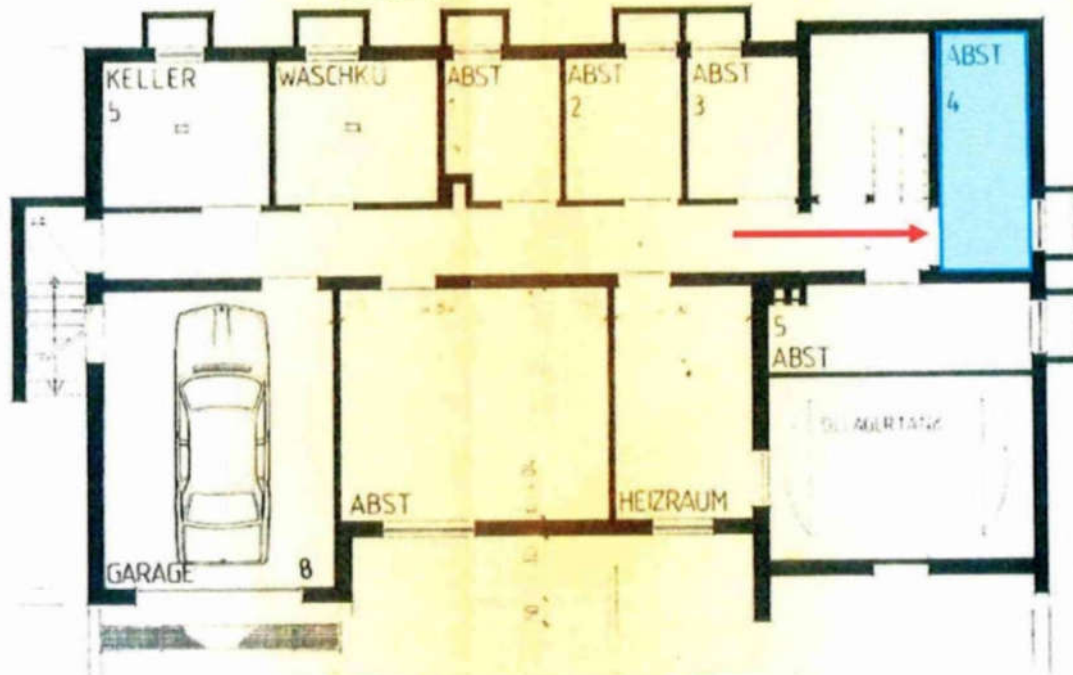
Es werden nur die typischen Ausstattungsmerkmale genannt. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Haupteingang:	Zugang zum Haupteingang über Weg an der nördlichen Traufseite des Gebäudes. Holzeingangstür mit seitlich feststehendem Glasteil mit integrierter Briefkasten- und Klingelanlage.
Treppenhaus:	Durchgehende Glasbausteine. Massive Treppe mit Setz- und Stellstufen aus Kunststeinbelag, filigranes Metallgeländer mit gelbem Anstrich und Kunststoffhandlauf. Wände verputzt, mit hellem Anstrich.
Untergeschoss:	Bodenbelag: Betonboden, beschichtet. Decken: Überwiegend glatt mit hellem Anstrich. Wände: Überwiegend glatt mit hellem Anstrich. Waschküche: Betonboden beschichtet, mit Bodenablauf. Kellerraum: Keine Angabe, da fehlende Innenbesichtigung.
1. Obergeschoss:	Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung der Wohnung erfolgen konnte.
Doppelgarage:	Garage als Doppelgarage (Nr. 7) in massiver Ausführung, Flachdach. Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden. Nach Angaben anderer Mieter, linke Garage (dies konnte nicht geprüft werden).
Außenanlagen:	Überwiegend Rasenfläche, vereinzelt Bäume, Jägerzaun als Einzäunung. Insgesamt gepflegter Eindruck.

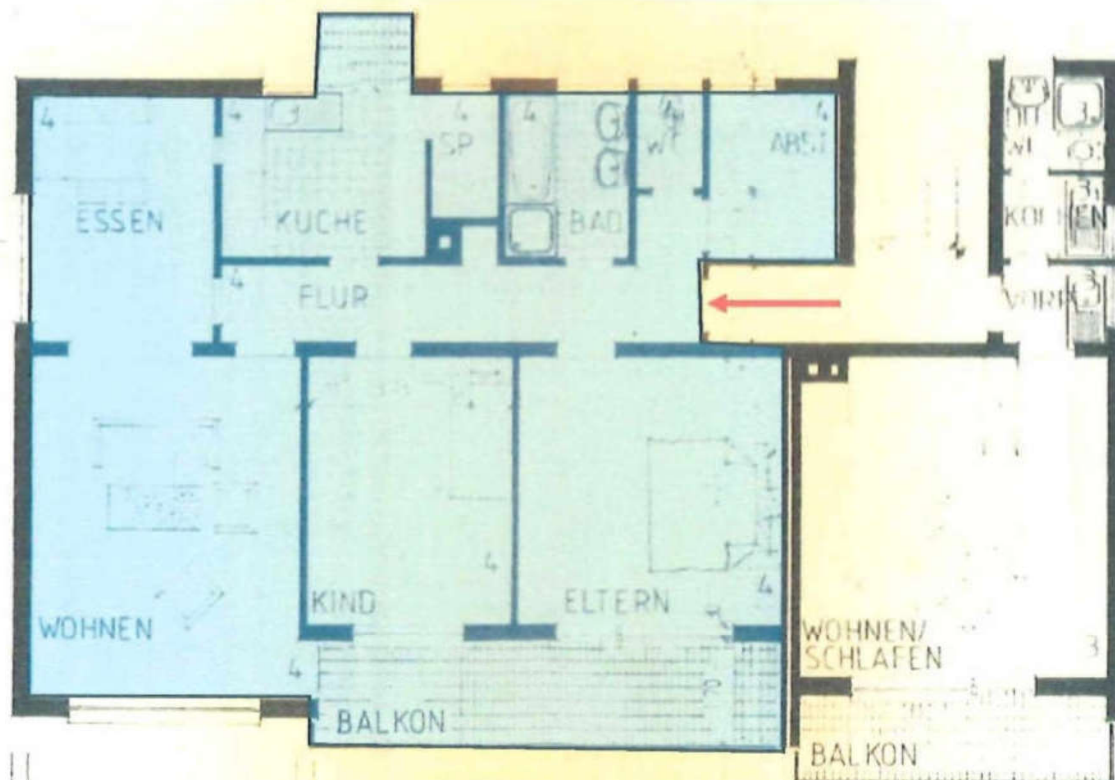
6.3 Wohnungskurzbeschreibung

Wohnungsaufteilung:	4 - Zimmer - Wohnung (Nr. 4) Flur mit Zugang zu Abstellraum, separatem WC, Duschbad, Küche mit Speisekammer und kleinem Balkonaustritt, Essen, Wohnen, Kinderzimmer und Elternzimmer. Vom Wohnzimmer, Eltern- und Kinderzimmer Zugang zum Balkon.
Wohnfläche (lt. Baugesuch):	96,39 m ² , rd. 96,00 m ² (Balkon zu 1/4 eingerechnet).
Ausstattung der Wohnung:	Keine Aussage, aufgrund fehlender Innenbesichtigung.

- Belüftung, Belichtung: Die Wohnung ist dreiseitig belichtet. Südausrichtung.
- Räume zur Mitnutzung: Waschraum im Untergeschoss.
- Räume im Untergeschoss: Kellerraum Nr. 4 (keine Innenbesichtigung möglich).
- Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale: Sicherheitsabschlag 1% aufgrund fehlender
Innenbesichtigung.
- Garage / Stellplatz: Eine Garage Nr. 7 ist der Wohnung zugeordnet.
- Zustand und Beurteilung: Von außen guter Eindruck, dem Baujahr entsprechend.



Untergeschoss, unmaßstäblich



Obergeschoss, unmaßstäblich