

Erdgeschoss:

Wohnung 1: mit WC und Zugang zum OG;

Wohnung 2: mit Wohnen/Essen/Kochen, Flur, 1 Zimmer mit Küche, Schlafen, Bad, HWR

Obergeschoss:

zur Wohnung 1 gehörend: Küche, Flur, Bad, Eltern, 2 Kinderzimmer, Wohnen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	nicht vorhanden
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit zusätzlicher Wärmedämmung, Gas- oder Porenbetonmauerwerk (24 cm)
Innenwände:	laut Baubeschreibung: <ul style="list-style-type: none"> • tragende Innenwände Mauerwerk (17,5 cm); • nichttragende Innenwände Leichtmetall Profile (7,5 cm) mit Gipskarton (1,25 cm) mit Dämmung ca. 6 cm
Geschossdecken:	über EG: Stahlbeton, über OG: Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; Handlauf aus Holz; einfaches Stahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum mit Einschubtreppe erreichbar (besitzt kein Ausbaupotenzial); Dachflächen nicht gedämmt, oberste Geschossdecke gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung;



	je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; gute Beleuchtungskörper, gute Fernmelde- und informations- technische Anlagen, Türöffner, Gegensprechanlage, Telefon- und Internetanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit flüchtigen Brennstoffen (Gas); Flachheizkörper, mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tw. ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschrei-
bungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen, Vinyl
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tw. mit Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz; teilweise mit Tapeten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Doppelfenster; durchschnittliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>WC Mieter EG:</u> 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Urinal, raumhoch gefliest; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte <u>Bad Mieter OG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche mit Echtglasabtren- nung, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss, raumhoch gefliest; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte, Holzdecke <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche mit Echtglasabtren- nung, 1 WC, 1 Waschbecken, raumhoch gefliest; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden



Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Nebengebäude

Geräte- und Fahrradhütte

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
es fehlen die komplette Gartenanlage; tlw. Wegbefestigungen, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche,
Einzäunung etc.

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 5



Bild 1-4: Fotos von 2023

Bild 2: Eingangsseite

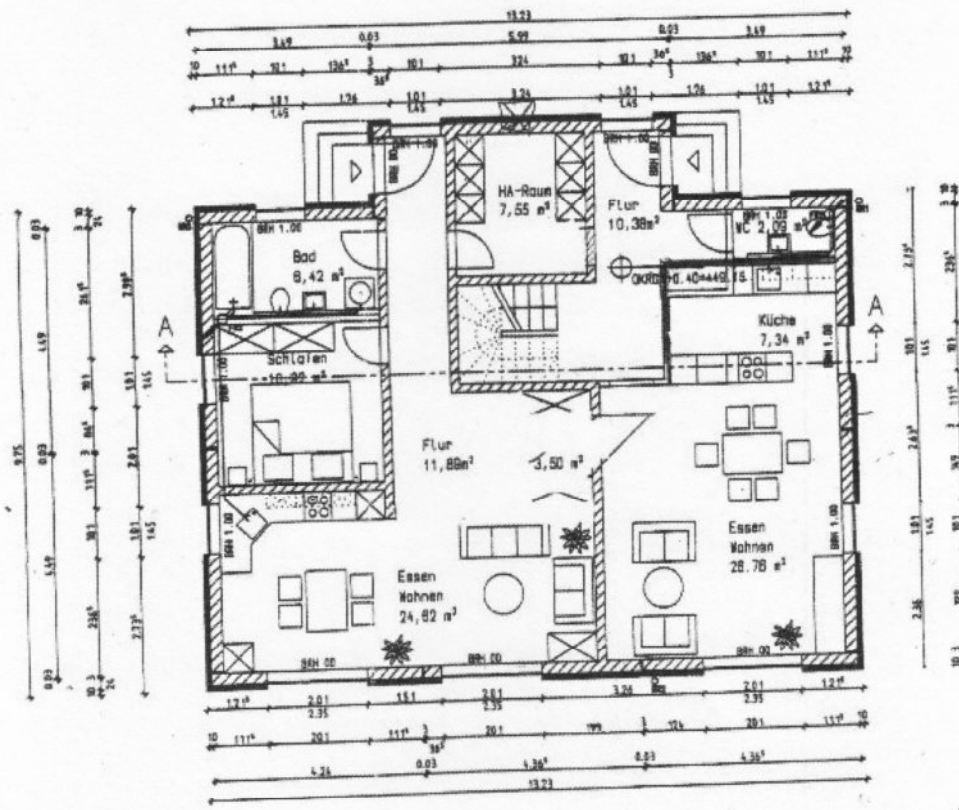


Bild 3: Anliegerstraße

Bild 4: Gartenseite mit Gartenhütte

Anlage 8: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 1 von 5

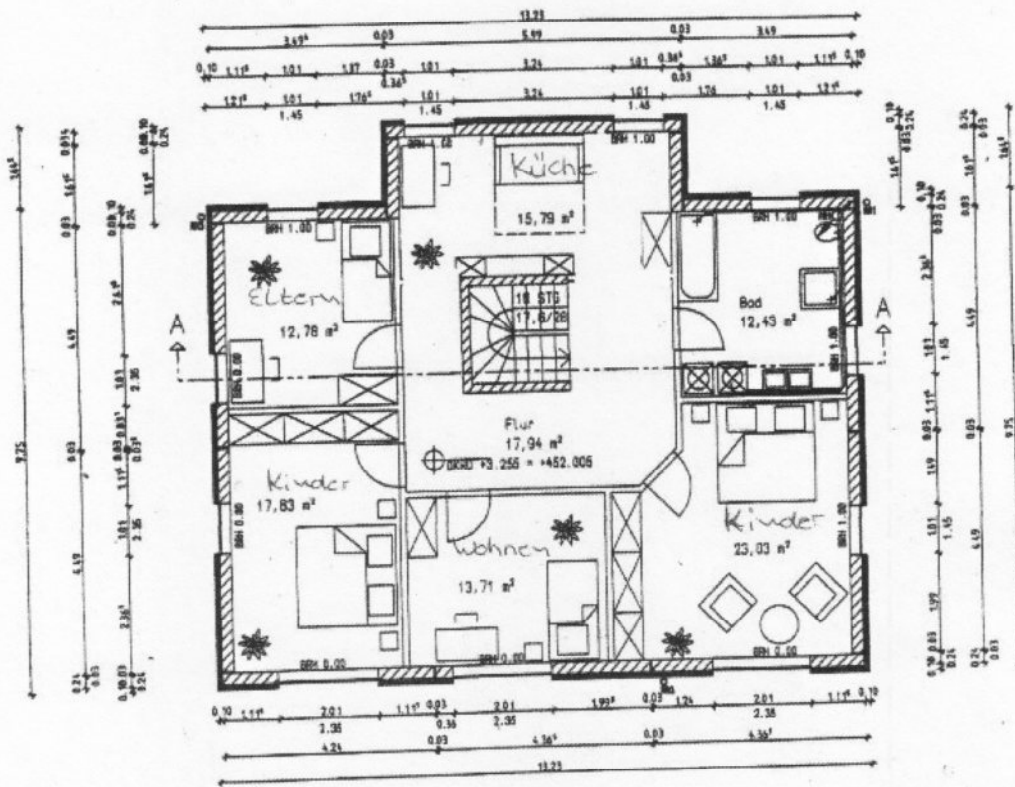


Erdgeschoss



Anlage 8: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 2 von 5



Obergeschoss