



Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; 1. Dachgeschoss zum Ausbau vorbereitet; einseitig angebaut; mit zwei kleinen Zwischenräumen zu den Gebäuden nördlich und südlich
Baujahr:	16. Jahrhundert (laut Denkmalpflege)
Modernisierung:	gemäß (Bau)-Unterlagen: • 1345 Dachkonstruktion gemäß • 16. Jahrhundert: Fassade und 1.DG erneuert • 1709 umgebaut • 1863 Ladeneinbau • 1925+1965 Schaufensterveränderung • 1976 Fassadeninstandsetzung, neu verputzt gemäß Angaben des Eigentümers: • 2015 neuer Innenkamin, Hausanschlüsse, Heizung, Eingangsbereich, Schaufenster, DG entkernt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.



Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig. Bereits entkernt und geplant.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Gewölbekeller als Eventraum mit WC, Weinkeller, Hausanschluss und Abstellraum
Ist hier separat zu bewerten als Lagerraum ohne Wasseranschluss mit Erbbaurecht

Erdgeschoss:

Heizungsanlage, Flur, Zugang zur Werkstatt/Wohnung;
Laden mit Theke, Verkaufsraum und Büro (derzeit Lagerraum)

Obergeschoss:

Diele, Treppenhaus, ehem. Werkstatt, ehem. Büro, Teeküche, WC-H, Dusche/WC-D (derzeit als Wohnung genutzt)

1. Dachgeschoss:

entkernt für geplanten Wohnungseinbau, Rohbau

weitere Dachgeschosse:

aus meiner Sicht nicht zum Ausbau geeignet

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

Konstruktionsart:	Fachwerk (Eiche)
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Gewölbekeller mit Natursteinmauerwerk und Ziegel
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung; teilweise Brandschutzwände F 30 GK Wand
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Biberschwanz; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum begehbar;
Dachflächen nicht gedämmt

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz; Abwasserhebeanlage für WC im UG (wird stillgelegt)
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Kabelkanäle im OG; gute Beleuchtungskörper, gute Fernmelde- und informations- technische Anlagen, Klingelanlage mit Zahlencode für Eingangs- tür, Alarmanlage und Kamera, Bewegungsmelder, Starkstrom- anschluss, Wall-Box Ladestation für Elektrofahrzeuge im Freien, Be- und Entlüftungsanlage
Heizung:	Zentralheizung, mit flüchtigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2015; "Buderus" Rippenheizkörper, Fußbodenheizung im Keller und EG
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung); mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüf- tung) in innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- EG und OG zur Beschreibungseinheit Laden/Lager und Werkstatt/Wohnung
- 1. DG zur Beschreibungseinheit Wohnung

Laden/Lager (EG) und ehem. Werkstatt/Wohnung (OG)

Bodenbeläge:	Teppichboden, Fliesen, Parkett
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, sichtbare Holzkonstruktion
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung; Schaufenster aus Alu mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Holz, Naturstein;



	Fensterbänke außen aus Betonwerkstein, Aluminium
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen; teilweise Brandschutztüren T30; tlw. mit Glasfüllungen; gute Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>WC UG:</u> 1 WC, 1 Waschbecken, Boden gefliest; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>Herren-WC OG:</u> 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Urinal, teilweise gefliest; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>Damen-WC OG:</u> 1 eingebaute Dusche mit Echtglasabtrennung, 1 WC, 1 Waschbecken aus Glas, teilweise gefliest; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	Kamin im EG
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, mit Problemen bei ausreichendem Tageslicht
wirtschaftliche Wertminderungen:	• "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen); • 5 Eingangsstufen zum Laden: Jede Stufe bedeutet 10% Umsatzeinbuße. Das sind jedenfalls die Erfahrungen des Essener Immobilienunternehmens Brockhoff & Partner aus seiner Tätigkeit als Vermarkter für Gewerbeimmobilien in Fußgängerzonen in so genannten "1A-Lagen". Dazu erklärt Marc Pilgrim, Immobilienberater bei Brockhoff, dass der Aspekt "Stufe" einen nicht unwesentlichen Einfluss auf die Vermarktung von Geschäftsobjekten (Vermietung und Verkauf) hat. Das bedeute, dass Objekte mit zwei Stufen entsprechend schwieriger zu vermitteln seien. Dies sei besonders bei Textilgeschäften festgestellt worden. Für unser Objekt, in einer kaum beachteten Seitengasse, werden diese Abschläge nicht so hoch ausfallen

Wohnung (DG)

Bodenbeläge:	derzeit entkernt; teilweise Holzdielen, Spanplatten, OSB Platten
Wandbekleidungen:	derzeit entkernt; teilweise OSB Platten, Fachwerk
Deckenbekleidungen:	derzeit entkernt; sichtbare Holzkonstruktion
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein, Aluminium
Türen:	noch keine vorhanden



sanitäre Installation:	bislang nicht vorhanden, aber Anschlüsse gelegt
besondere Einrichtungen:	keine vorgesehen
Küchenausstattung:	keine
Bauschäden und Baumängel:	sichtbarer Befall einzelner Holzbalken
Grundrissgestaltung:	noch nicht festgelegt
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Raumhöhen

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe (auf öffentlichem Raum)
besondere Einrichtungen:	Alarmanlage
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Kippen des Gebäudes nach Norden, mit durchgehendem Stahlträger abgefangen
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliches Verhältnis von Nutz- und Wohnfläche zu BGF
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein punktueller Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

Nebengebäude

nicht vorhanden

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Grundrisse mit Flächenangaben, Ansichten, Schnitt

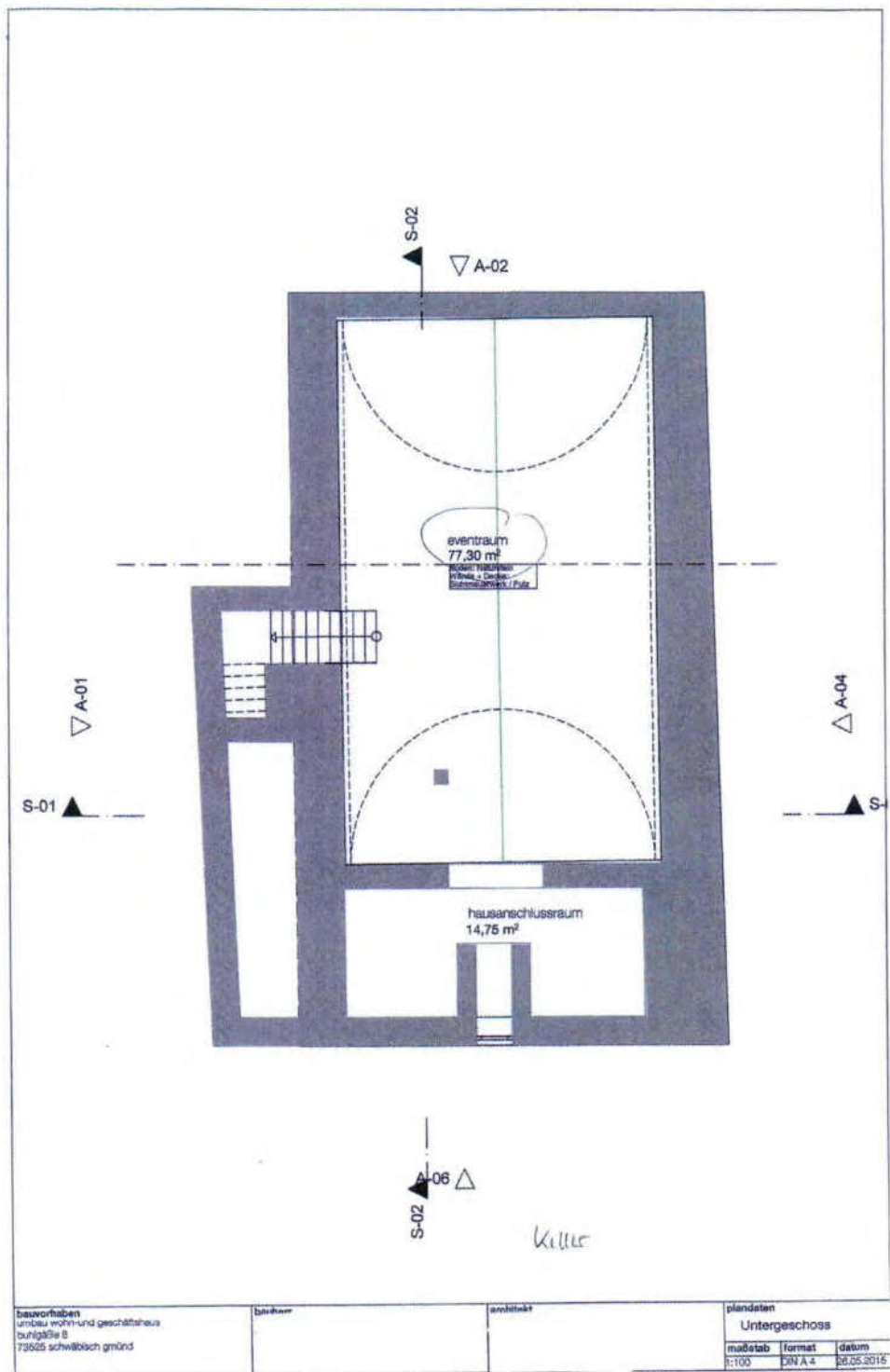


Bild 1: Gewölbekeller (mit Erbbaurecht)

Grundrisse mit Flächenangaben, Ansichten, Schnitt

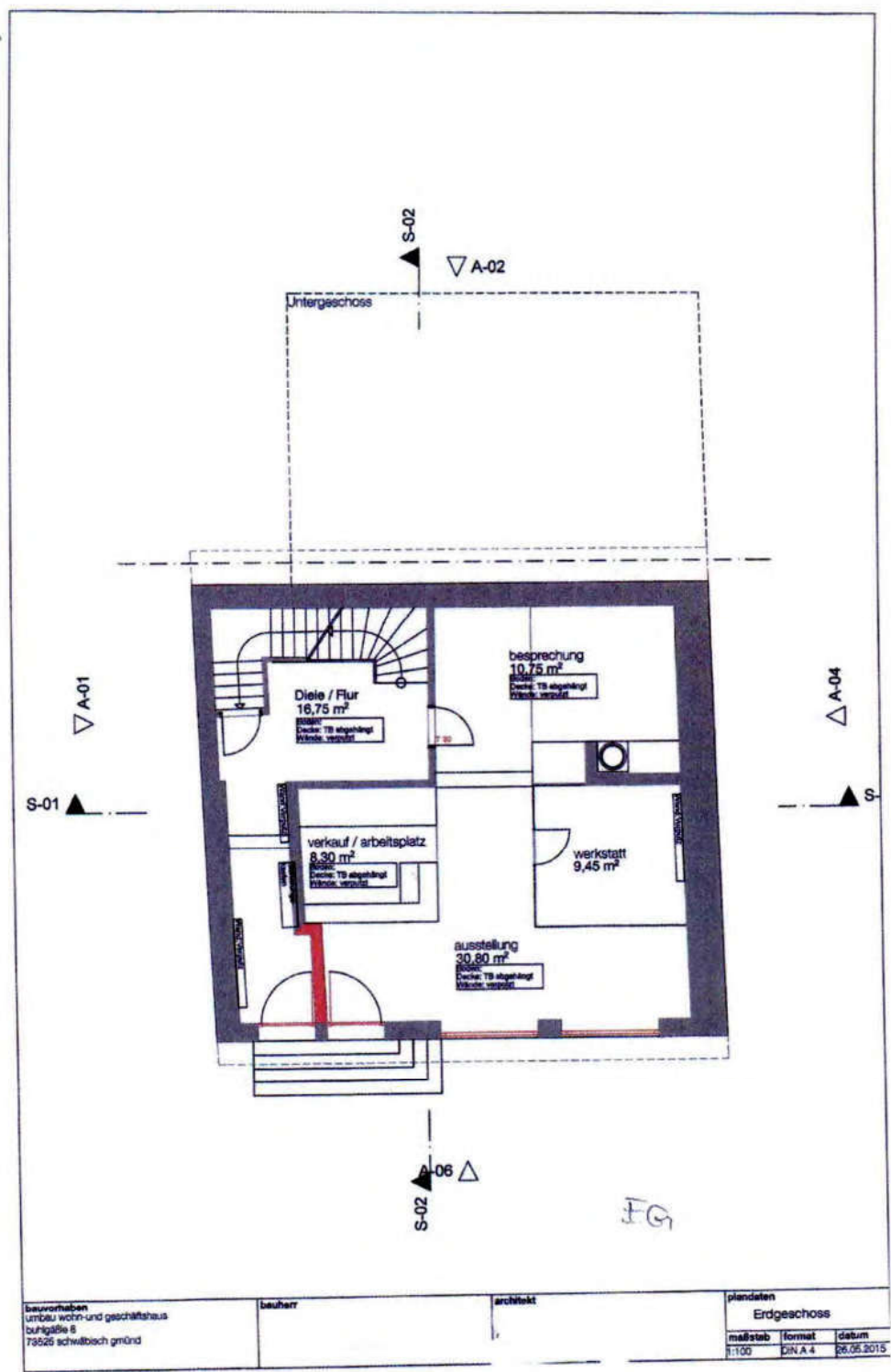


Bild 2: Erdgeschoss mit Treppenhaus und Laden

Grundrisse mit Flächenangaben, Ansichten, Schnitt

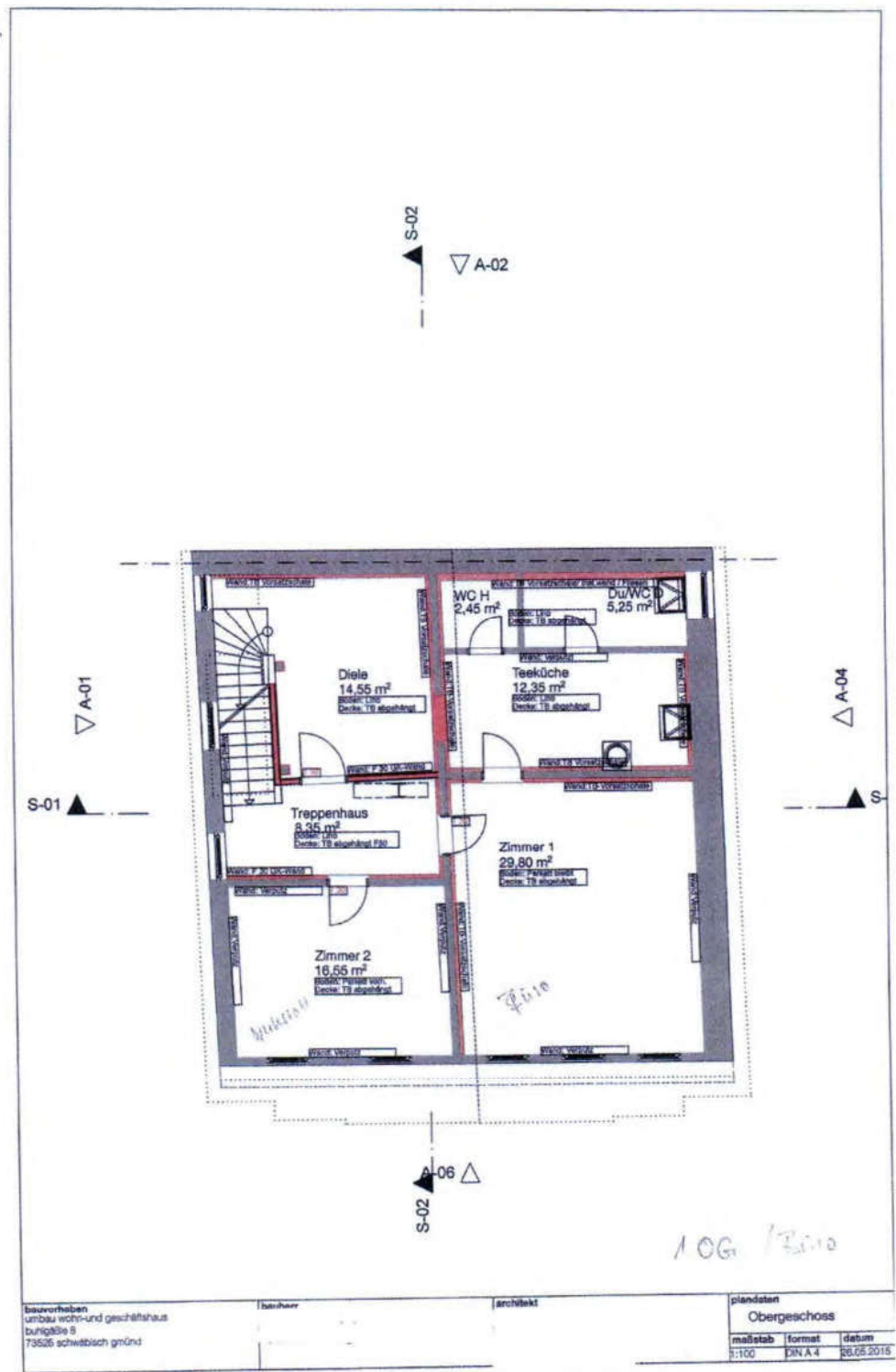
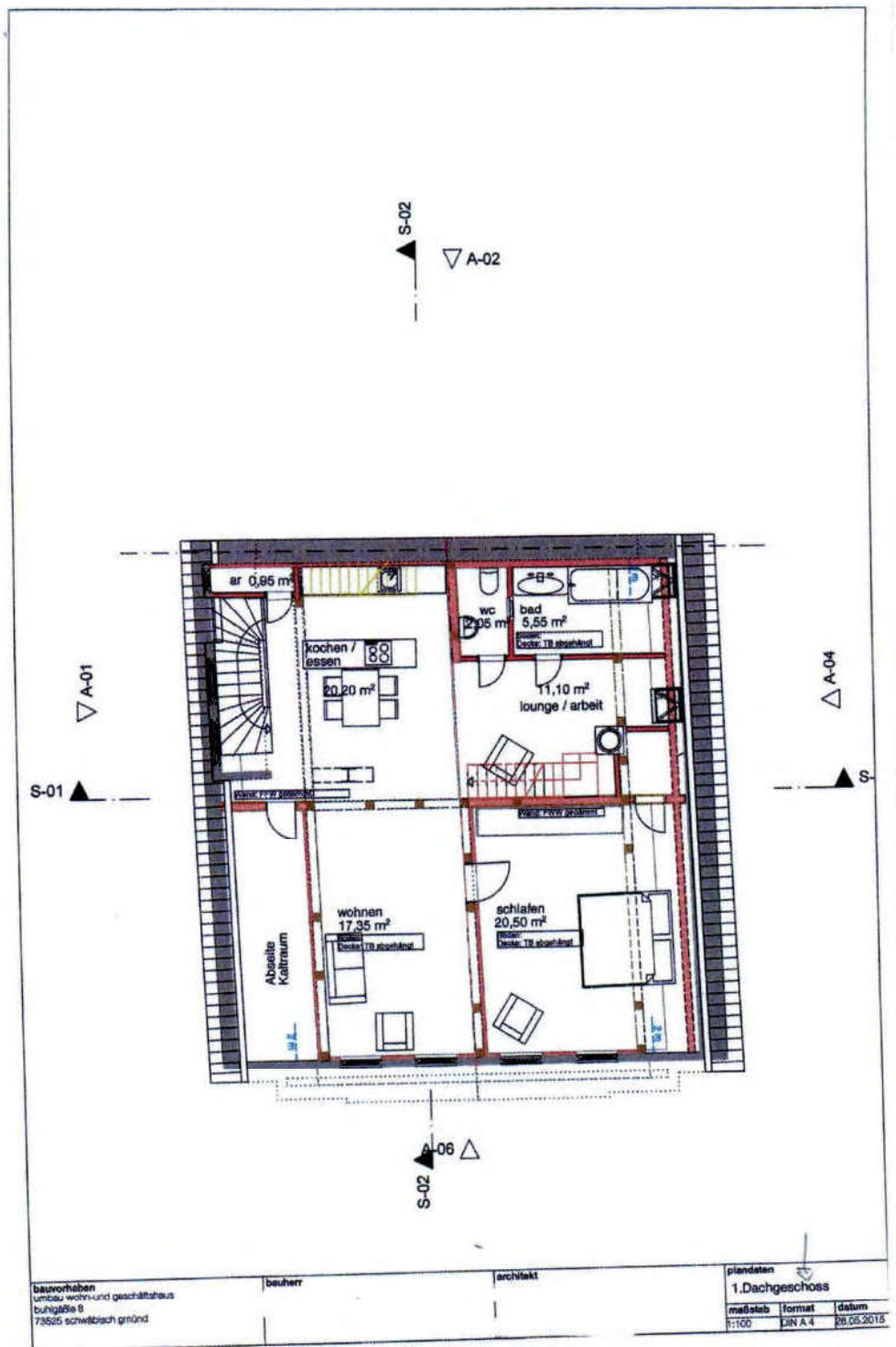


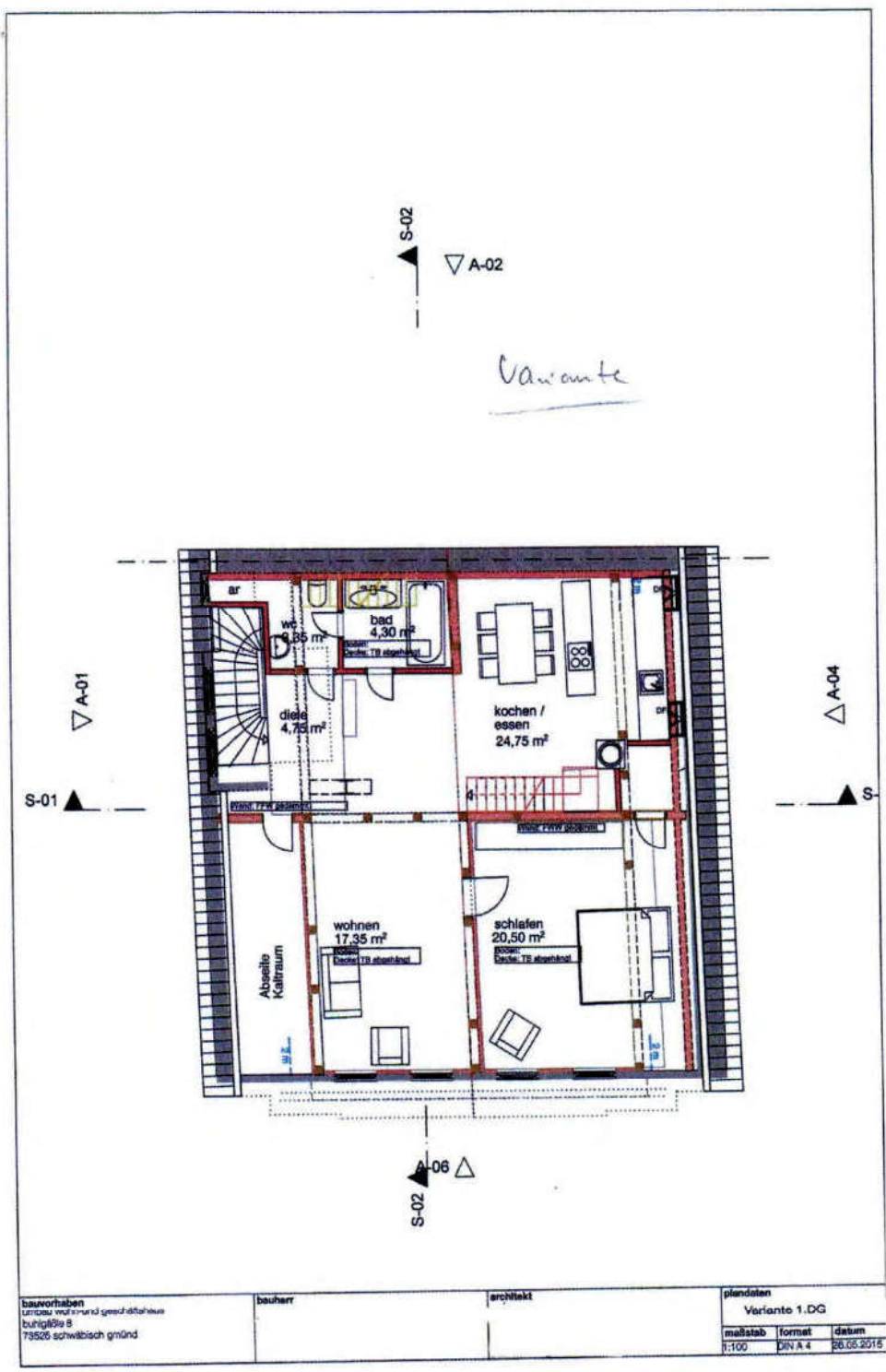
Bild 3: Büro/Werkstatt im OG

Grundrisse mit Flächenangaben, Ansichten, Schnitt



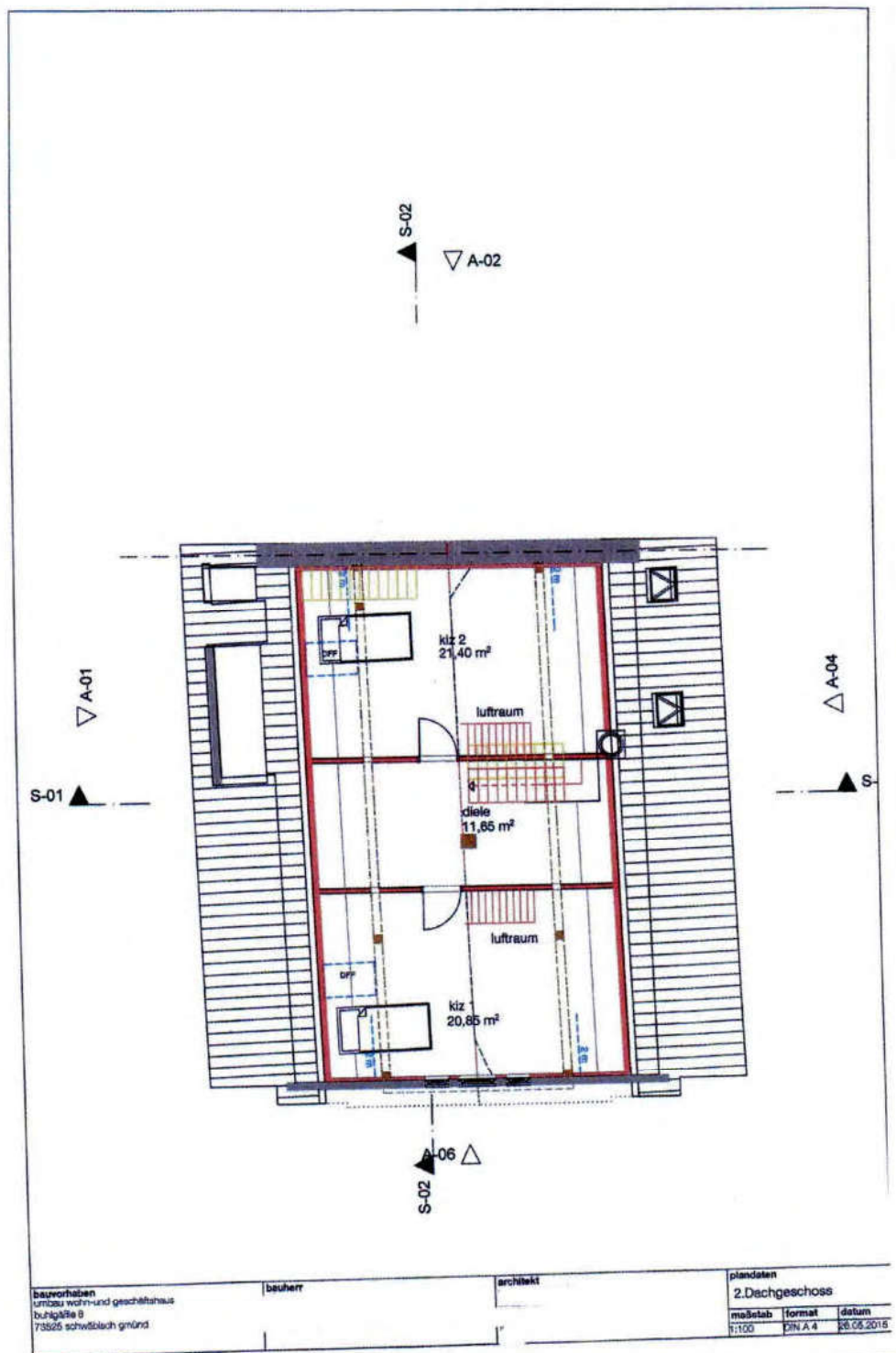
Plan für Wohnung im 1. DG

Grundrisse mit Flächenangaben, Ansichten, Schnitt



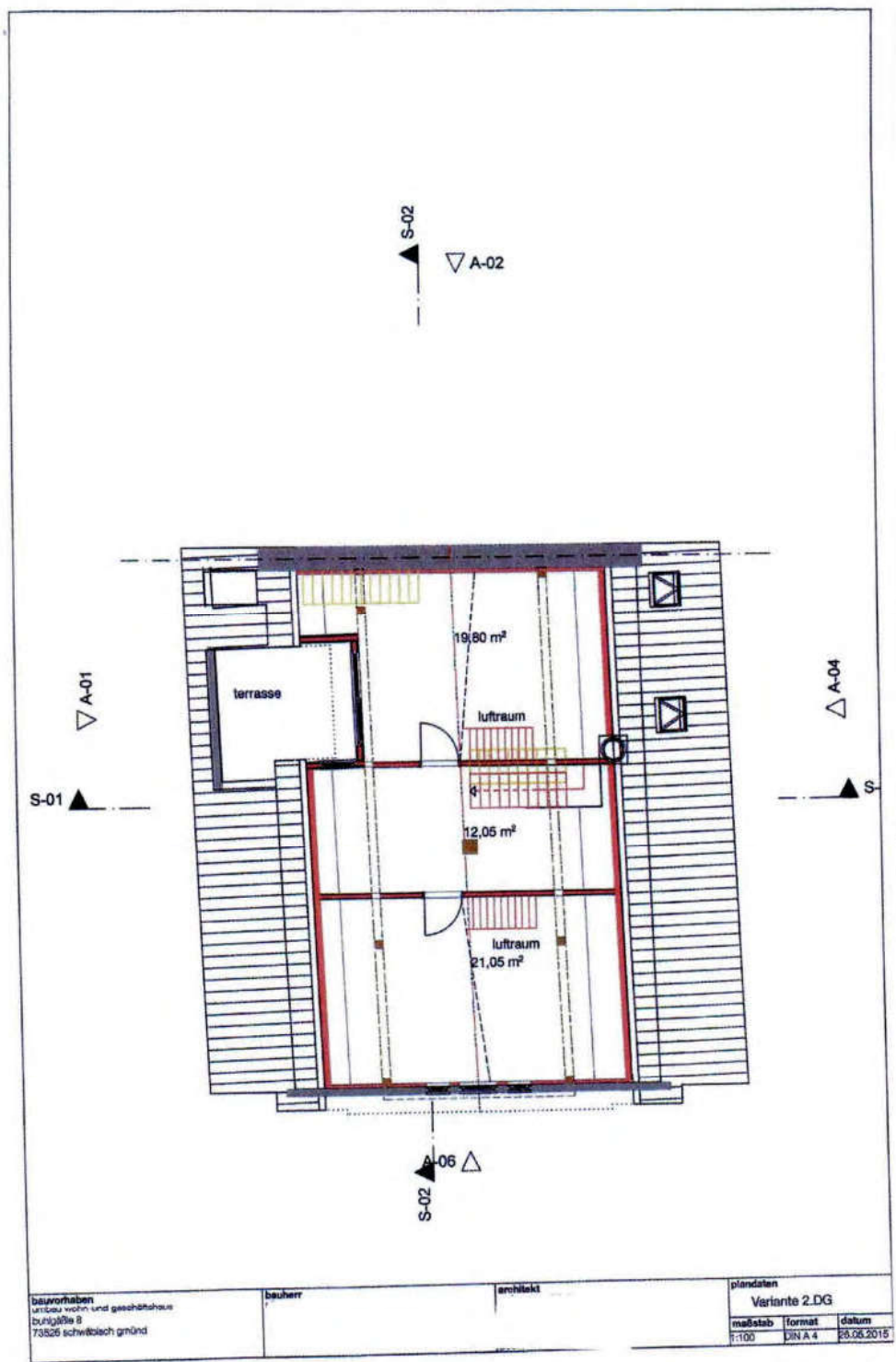
Alternativ-Vorschlag für Wohnung im 1. DG

Grundrisse mit Flächenangaben, Ansichten, Schnitt



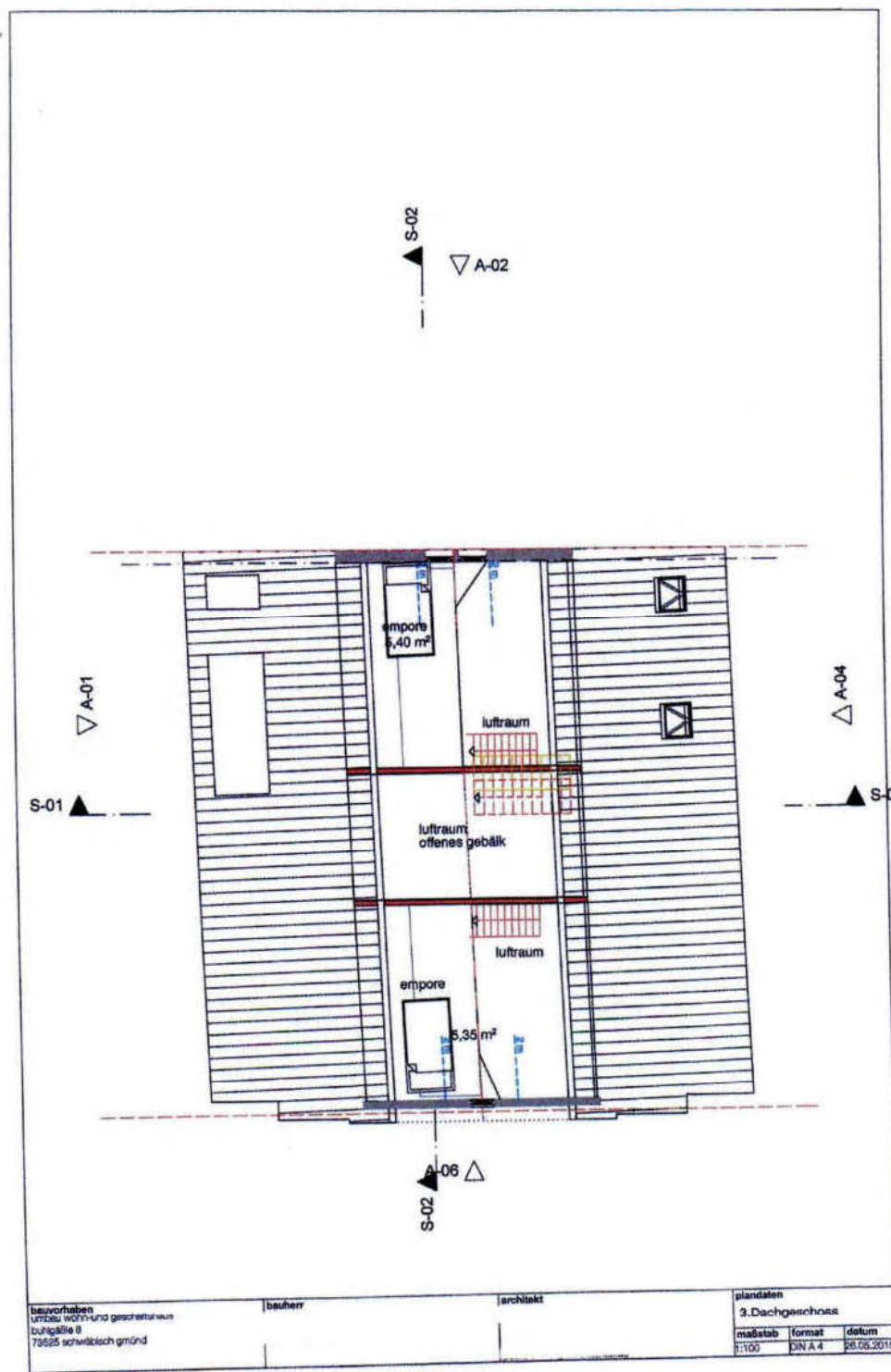
Plan für 2. DG

Grundrisse mit Flächenangaben, Ansichten, Schnitt



Alternativ-Vorschlag für 2. Dachgeschoss mit Loggia

Grundrisse mit Flächenangaben, Ansichten, Schnitt



Plan für 3. DG