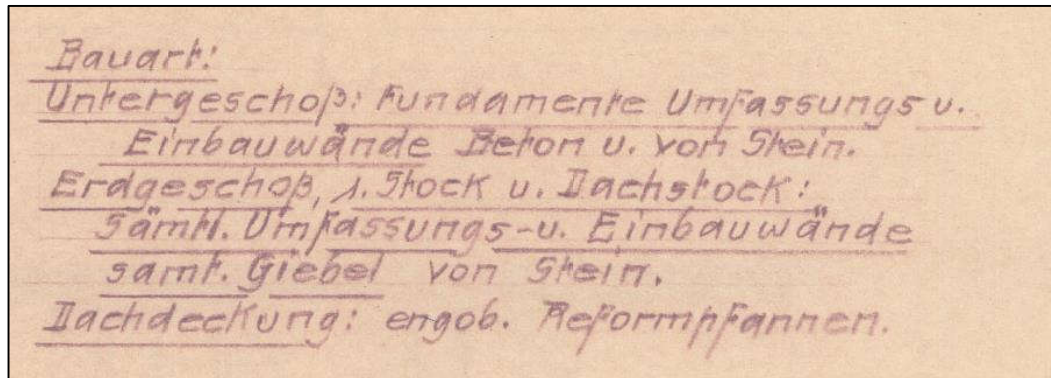


6.2.1 Baubeschreibung

Haupthaus



Quelle: Baugesuch 1960, Bauart, Auszug

Baujahr:	1961 (annahmegemäß Jahr Baugesuch + 1)
Bauweise:	massiv, Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss (annahmegemäß nicht ausgebaut)
Dachkonstruktion:	hart eingedecktes Satteldach, annahmegemäß Baujahr
Fassade:	straßenseitig Putz, gartenseitig und Giebelseitig Vertäfelung, vermutlich asbesthaltig, Vertäfelungen sind großflächig defekt
Heizung/ Heizkörper:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Energieausweis:	lag nicht vor
Hauseingangstür:	Holz-Glas-Konstruktion, vermutlich aus dem Baujahr
Fenster:	Kunststoff, 2-fach verglast
Wände/Decken:	annahmegemäß Tapete oder Putz
Sanitäranlagen:	gemäß Grundriss im Erdgeschoss vermutlich Bad mit Badewanne, Waschbecken, Fenster, separates WC mit kleinem Fenster gemäß Grundriss im 1. Stock vermutlich Bad mit Badewanne, Waschbecken, Fenster, separates WC mit kleinem Fenster

Türen:	annahmegemäß Holz-Rahmen-Türen in Holz-Zargen
Fußböden:	annahmegemäß einfache Bodenbeläge
Küche(n):	annahmegemäß Einbauküchen einfacher Art vorhanden

Kleintierstall/ Schuppen

Massiv errichteter Kleintierstall/ Schuppen. Überwiegend im Baujahreszustand.

6.2.2 Bruttogrundfläche

Berechnung BGF:					
(BGF gemäß Plänen 1960)					
Geschoss	Faktor	Breite	Tiefe	BGF	
Wohnhaus		m	m	m ²	
					331,27
Untergeschoss	1,000	9,990	8,290	82,82	
Erdgeschoss	1,000	9,990	8,290	82,82	
Obergeschoss	1,000	9,990	8,290	82,82	
Dachgeschoss (Annahme nicht ausgebaut)	1,000	9,990	8,290	82,82	
					331,27
Gesamt					331,00 m²

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde mit rund 331 m² ermittelt. Die im Untergeschoss des Wohnhauses befindliche Garage ist hierbei mit erfasst.

Berechnung BGF:					
(BGF gemäß Plänen 1965)					
Geschoss	Faktor	Breite	Tiefe	BGF	
Garage (Anbau)		m	m	m ²	
					18,66
Untergeschoss	1,000	Ø 3,115	ca. 5,990	18,66	
					18,66
Gesamt					19,00 m²

Die Bruttogrundfläche der nachträglich angebauten Garage beträgt ca. 19,00 m²:

6.2.3 Wohnflächenberechnung

Die Wohnflächenberechnung wurde auf Basis vorliegender Planunterlagen des Jahres 1960 vorgenommen. Demnach beträgt die Wohnfläche insgesamt rund 130,00 m². Der Wintergarten der Erdgeschosebene wurde anteilig mit 25% berücksichtigt.

Berechnung Wohnfläche			
(gem. Plänen in Anlehnung an WoFIV)			
Wohnfläche		Wfl.	Wfl. rund
Erdgeschoss		68,00 m ²	
Obergeschoss		61,51 m ²	
Gesamt		129,51 m ²	
Gesamt, gerundet			130,00 m²

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung konnte die Wohnfläche nicht stichprobenartig geprüft werden. Die Richtigkeit der Bauunterlagen wird angenommen und unterstellt.

6.2.4 Gebäudezustand

Das äußere Erscheinungsbild erscheint leicht unterdurchschnittlich (verschmutzte Fassade, teilweise starke Defekte vorhanden). Die gärtnerischen Anlagen sind teils durchschnittlich bis gut gepflegt.

Das Objekt wurde nicht von innen besichtigt.

Ausgehend vom äußeren Erscheinungsbild des Wohnhauses wird angenommen und unterstellt, dass in den letzten beiden Dekaden keine wesentlichen Modernisierungen des Gebäudes vorgenommen wurden.

6.3 Nutzungsmöglichkeit/ Marktgängigkeit

Das Objekt eignet sich gut zur Vermietung; kann grundsätzlich jedoch auch als Ein- bis Zweifamilienhaus oder Zweigenerationenhaus zur Eigennutzung erworben werden.

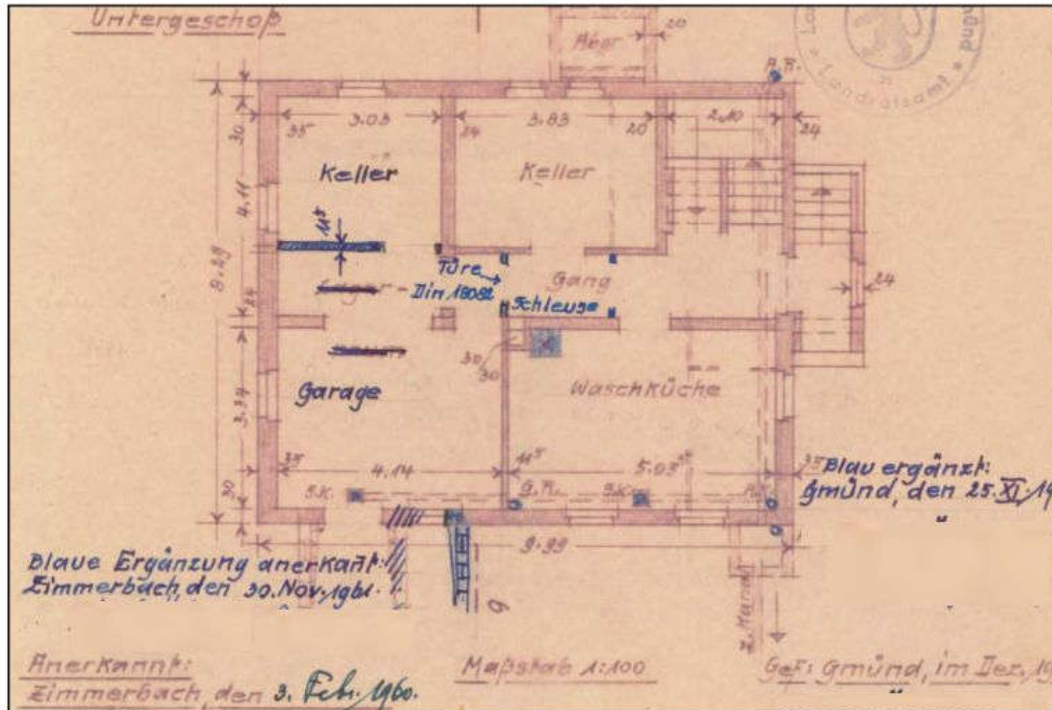
Dem Grundriss nach zu urteilen verfügt das Gebäude über zwei separat zugängliche Wohnungen. Inwieweit separate Abrechnungsmöglichkeiten für Strom, Wasser und Heizung vorliegen, ist nicht bekannt.

Mittlere bis größere Renovierungs- bis Sanierungsaufwendungen können nicht ausgeschlossen werden.

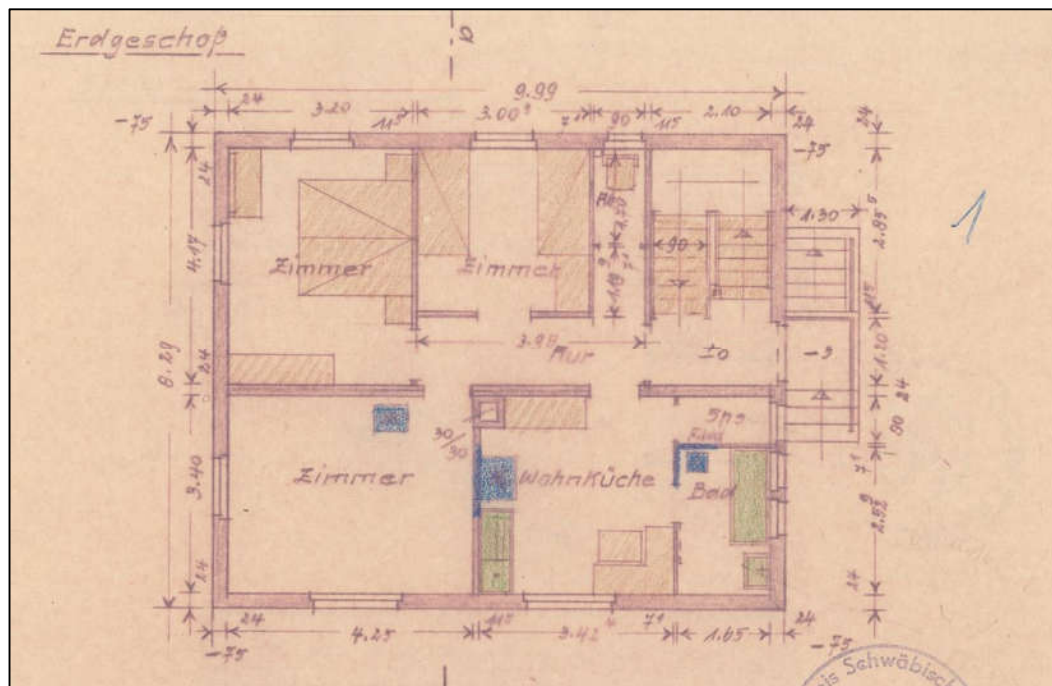
Mit Blick auf die Art, die Lage, den vermuteten Zustand sowie die Unsicherheit aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird die Marktgängigkeit als leicht unterdurchschnittlich beurteilt.

6.2 Baupläne lt. Baugesuch 1960

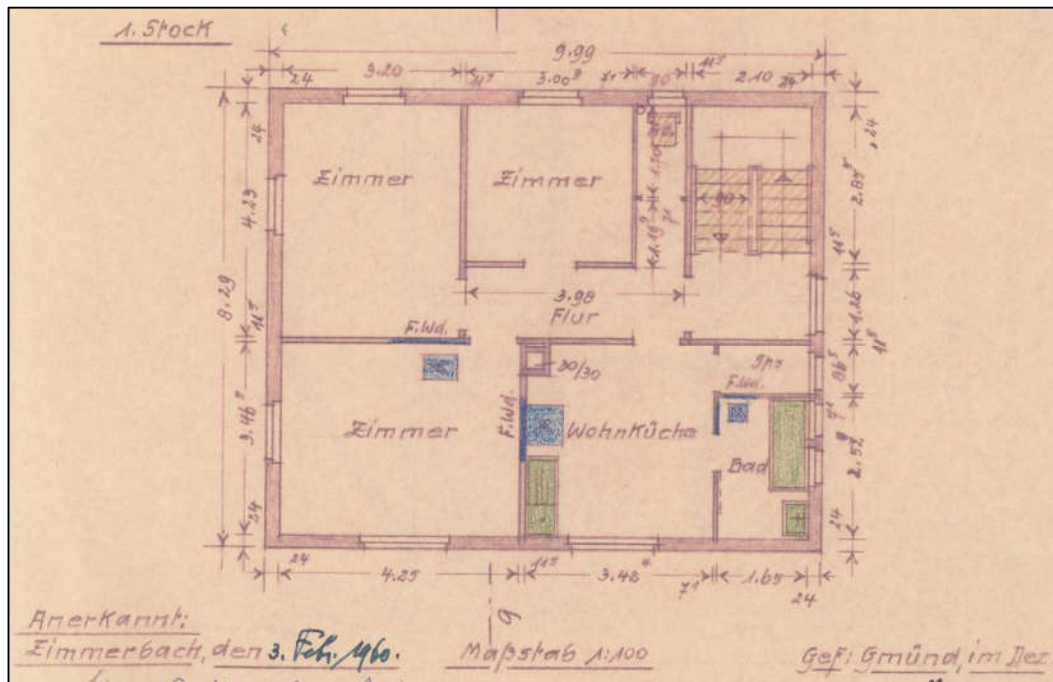
Das Gebäude wurde ursprünglich als Wohnhaus mit Kleinierstall errichtet. Als Baujahr wird das Jahr 1961 angenommen.



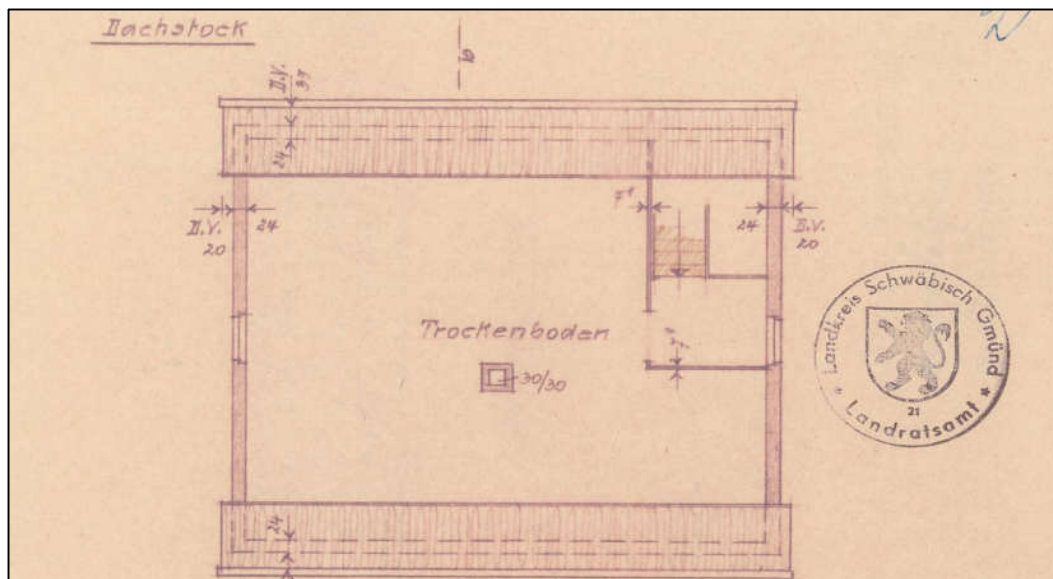
Quelle: Baugesuch 1960, Untergeschoß Auszug



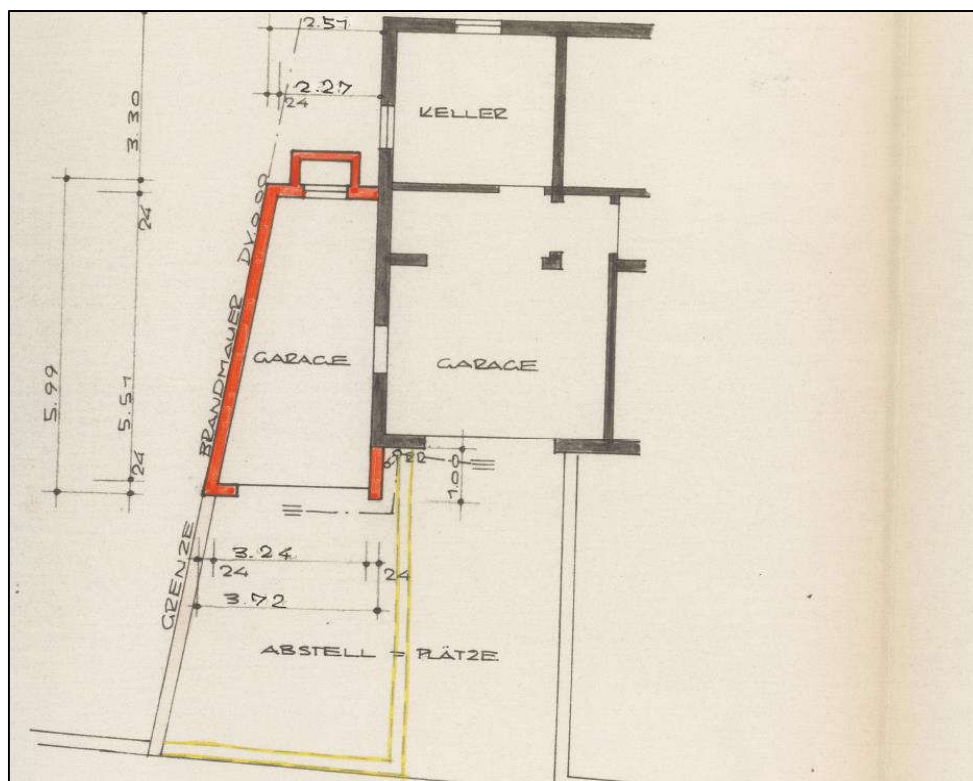
Quelle: Baugesuch 1960, Erdgeschoss, Auszug



Quelle: Baugesuch 1960, 1. Stock, Auszug



Quelle: Baugesuch 1960, Dachstock, Auszug



Quelle: Baugesuch 1965, Anbau Garage, Auszug