



Einfache Gebäudebeschreibung
(soweit augenscheinlich ersichtlich und gemäß vorliegenden Informationen)

Wohngebäude mit Garage

Art des Gebäudes: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten, Lagerflächen und Garage
 - gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt
 - nicht angebaut
 - unterkellert

Baujahr: ca. 1911 (Garagenanbau ca. 1938), nach vorliegenden Informationen

Wohn-/ Nutzflächen
(ertragsfähig):

<u>Untergeschoss:</u> ca. 60,00 m ² -NF <u>Erdgeschoss -links:</u> ca. 75,00 m ² -WF <u>Erdgeschoss -rechts:</u> ca. 55,00 m ² -WF <u>1. Obergeschoss -links:</u> ca. 75,00 m ² -WF <u>1. Obergeschoss -rechts:</u> ca. 55,00 m ² -WF <u>2. Obergeschoss -links:</u> ca. 75,00 m ² -WF <u>2. Obergeschoss -rechts:</u> ca. 55,00 m ² -WF <u>Dachgeschoss -links:</u> ca. 70,00 m ² -WF <u>Dachgeschoss -rechts:</u> ca. 54,00 m ² -WF,
--

grob, überschlägig, gemäß vorgelegter Grundrisspläne

Gesamtwohn-/ nutzflächen: ca. 574,00 m²-WF/NF

Modernisierung: Keine wertrelevanten Modernisierungen

Anmerkung: Teilflächen des Bewertungsobjektes wurden sowohl technisch als auch optisch saniert. Die Sanierungsmaßnahmen werden pauschaliert bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Die Restnutzungsdauer wird hier mit **25 Jahren** geschätzt und angepasst.

Ausführung und Ausstattung

(zusammenfassend, nach vorliegenden Informationen und soweit augenscheinlich ersichtlich)

Konstruktionsart:	Massivbauweise (baujahrtypisch)	
Umfassungswände:	Massiv	
Innenwände:	Massiv, Fachwerk ausgemauert	
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Beton	
Geschosstreppe:	Holz, Stein (Kellertreppe), Holzstiege (Dachraum)	
Fußböden:	Wohn-/ Nutzraum- fußböden: Polyvinylchlorid (PVC), Kork, Laminat, Teppichboden Sanitär- Fliesen fußböden: Küchenfuß- Fliesen böden: Fliesen Flurfußböden: Teppichboden, Laminat, PVC Veranden: Fliesen, Kunstrasen	
Innenansichten:	Raufasertapeten, Tapeten Sanitär: Fliesen, Raufasertapeten Deckenflächen: Raufasertapeten, Hartschaumplatten	
Fenster:	Holz-Doppelfenster, Kunststoff-Isolierglasfenster	
Rollläden:	Kunststoff, ohne elektrischen Antrieb	
Türen:	Eingangstüren: Holz ohne Glaseinsatz Innentüren: Einfache Holztüren	
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung - Fernsehkabelanschluss - SAT-Anlage - Telefonanschluss	
Sanitäre Installation:	Einfache Ausstattung - eingebaute Wannen - Waschbecken - WC's mit Handwaschbecken (separat)	
Küchenausstattungen:	Nicht in dieser Wertermittlung enthalten	
Besondere Einrichtungen:	Keine wertrelevanten Einrichtungen vorhanden	
Besondere Bauteile:	Garage, Veranden	
Heizung:	Gas-Einzelofenheizung, Gas-Etagenheizung	
Warmwasserversorgung:	Über Durchlauferhitzer (z.B. Gas)	
Außenverkleidung:	Rau verputzt, Steinsockel, Glasbausteine (z.B. hofseitig)	

Dach

Dachkonstruktion: Holzdach
Dachform: Mansarddach
Dacheindeckung: Dachziegel

Zustand

Grundrissgestaltung: Baujahrtypisch
Belichtung und Besonnung: Ausreichend
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG): Am Tag der Objektbesichtigung konnten augenscheinlich folgende Merkmale festgestellt werden:

- umfassender Instandhaltungs-/ Reparaturstau (z.B. Erd-/ Dachgeschoss -re.)
- Instandhaltungsstau Wohneinheit 1. Obergeschoss -rechts
- teilweise Instandsetzung Heizanlage
- Fassade renovierungsbedürftig

Anmerkung: *In diesem Gutachten werden die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorläufig durch pauschalierte Kostenansätze berücksichtigt. Die Angaben sind lediglich als Berechnungsgrundlage verwendbar. Zur genaueren Kostenermittlung wird ggf. die Hinzuziehung eines Sondergutachters bzw. die Einholung von Kostenvoranschlägen empfohlen.*

Hinweis: *Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Gebäudealters kann ein Schädlingsbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.*

Allgemeinbeurteilung: Soweit augenscheinlich ersichtlich ist das Bewertungsobjekt überwiegend in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Teilflächen sind nicht bewohnbar bzw. entsprechen nicht mehr heutigen Wohnansprüchen. Es besteht augenscheinlich ein umfassender Instandhaltungs-/ Reparaturstau.

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Entwässerungsanlagen
- Kanalanschluss
- Hofbefestigung
- Einfriedung

Allgemeine Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.