



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 m ² -WF/NF
Modernisierung:	Keine wertrelevanten Modernisierungen
Anmerkung:	<i>Teilflächen des Bewertungsobjektes wurden sowohl technisch als auch optisch saniert. Die Sanierungsmaßnahmen werden pauschaliert bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.</i>
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- fußböden: Fliesen Küchenfuß- 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 - Fernseekabelanschluss - 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):	<p>Am Tag der Objektbesichtigung konnten augenscheinlich folgende Merkmale festgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- umfassender Instandhaltungs-/ Reparaturstau (z.B. Erd-/ Dachgeschoss -re.)- Instandhaltungsstau Wohneinheit 1. Obergeschoss -rechts- teilweise Instandsetzung Heizanlage- Fassade renovierungsbedürftig
Anmerkung:	<i>In diesem Gutachten werden die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale <u>vorläufig</u> durch pauschalisierte Kostenansätze berücksichtigt. Die Angaben sind lediglich als Berechnungsgrundlage verwendbar. Zur genaueren Kostenermittlung wird ggf. die Hinzuziehung eines Sondergutachters bzw. die Einholung von Kostenvoranschlägen empfohlen.</i>
Hinweis:	<i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Gebäudealters kann ein Schädlingsbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.</i>
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:	<ul style="list-style-type: none">- Versorgungsanlagen- Entwässerungsanlagen- Kanalanschluss- Hoffestigung- Einfriedung
Allgemeine Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.