

Gebäude- und Nutzungsübersicht

Gebäudeübersicht

Gebäude	Baujahr	Brutto-Grundfläche (BGF) in m ²	Gesamt-Nutzungsdauer (Jahre)	wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre)
Wohnhaus	1930	263,63	80 ^{*)}	39

^{*)} entsprechend der Modellvorgabe zur Ableitung des Sachwert-Faktors

Nutzungsübersicht

Nutzungseinheit	Geschoss	Nutzungsart	Wohnfläche in m ² ^{*)}
Wohnhaus	EG	Wohnfläche	53,71
	OG	Wohnfläche	51,68
	DG	Wohnfläche	29,01
		Summe	134,40

^{*)} nach dem Flächenaufmaß im Rahmen der Erstbewertung

Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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 vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Gebäude war zum Zeitpunkt des Ortstermins vollständig eingerichtet und bewohnt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Angaben zum Zustand der Immobilie nur auf die sichtbaren bzw. zugänglichen Gebäudeteile beziehen kann. Verdeckte Schäden können im Bereich der nicht einsehbaren / nicht zugänglichen Gebäudeteile nicht ausgeschlossen werden.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass im Bereich der nicht besichtigten bzw. nicht zugänglichen Einheiten keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände, über die in der Baubeschreibung beschrieben hinaus bestehen. Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Gebäudekonstruktion- und allgemeine Ausstattung (Wände, Decken, zentrale Installationen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Einzel- und Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk und Holzständerwände mit Ausriegelung
Dach:	Walmdach mit Ziegeldeckung, Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle und innenseitige Verschalung mit Holzfasersplatten

Geschossdecken	Trägerdecke bzw. Gewölbe über KG; Holzbalkendecken über EG und OG
----------------	---

Türen und Fenster:

Türen:	
Innentüren:	Türblätter und Zargen aus Holzwerkstoffen, weiß beschichtet, teilweise mit Rahmen und Füllung aus dem Baujahr
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 2006 und Sprossenteilung; Kunststoff-Rollläden

Gebäudetechnik:

Elektroinstallation:	zeitgemäße Installationen; Hausanschluss über Dachständer
Heizung:	konventionelle Gas-Kombitherme mit zentraler Warmwasserbereitung über ext. Speicher (ca. 120 ltr.), Fabr. Junkers

Ausstattung EG

Küche, Wohnen/Essen:

Bodenbeläge:	Parkett
Wandbekleidungen:	Malervlies
Deckenbekleidungen:	Malervlies

WC:

Bodenbeläge:	Dielen
Wände:	Malervlies
Deckenbekleidung:	Malervlies
Sanitärausstattung:	wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten; Design-Handwaschbecken

Ausstattung OG

Zimmer:

Bodenbeläge:	Dielen, Parkett
Wandbekleidungen:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufasertapete mit Anstrich

WC:

Bodenbeläge:	Dielen
Wände:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufasertapete mit Anstrich
Sanitärausstattung:	wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten; Handwaschbecken

Ausstattung DG

Zimmer:

Bodenbeläge:	Teppichboden
Wandbekleidungen:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufasertapete mit Anstrich

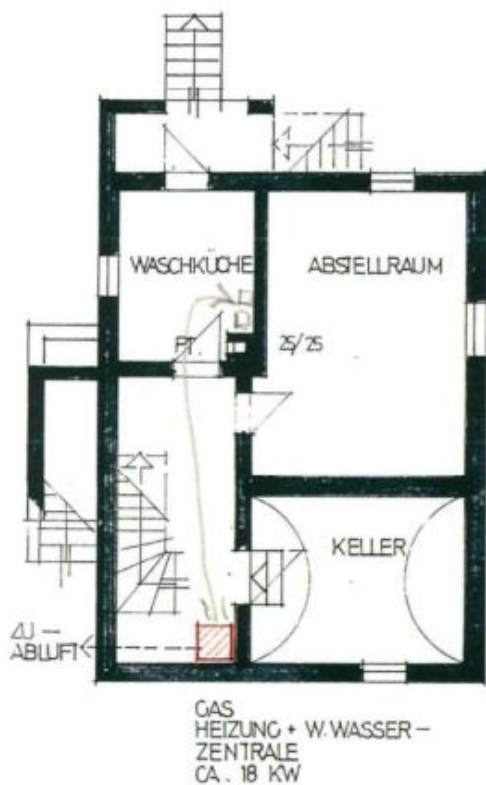
Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wände:	Fliesen, im Nassbereich raumhoch
Deckenbekleidung:	Raufasertapete mit Anstrich
Sanitärausstattung:	eingebaute Eck-Dusche mit Spritzschutz-Kabine, Doppel-Waschtisch, eingebaute Wanne, wandhängendes WC mit unterputz-Spülkasten

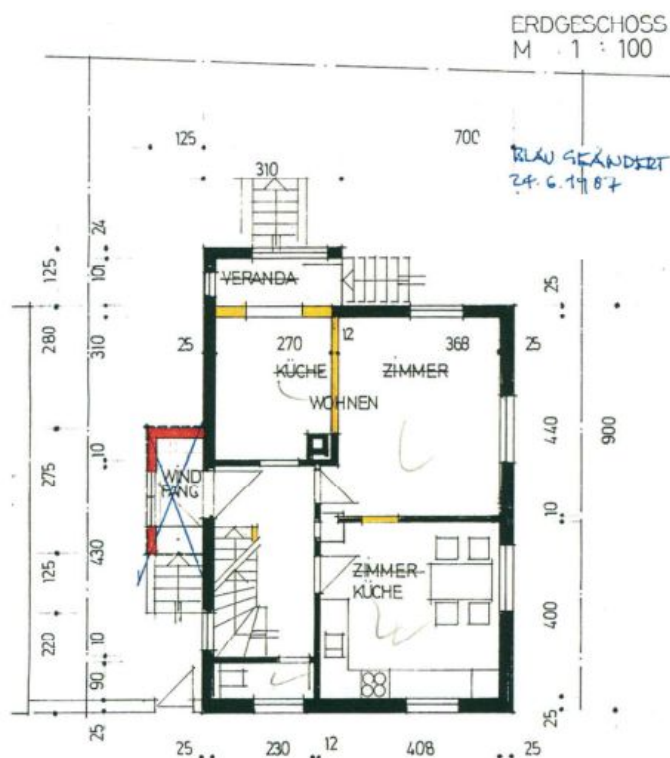
Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen an das öffentliche Netz; Gartenanlage mit Klein- und Solitärgehölzen, gepflasterter Hauszugang mit überdachtem Eingangspodest; Außentreppen-Verbindung von der Loggia zum Garten, gepflasterter Terrassenbereich; straßenseitiger Abschluss durch verputzte Gartenmauer mit Metall-Gittertor

Grundriss Untergeschoss



UNTERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

