BAULICHE ANLAGEN

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus freistehend	
Baujahr:	1980	Schlussabnahme
Geschosse und Grundriss:	UG	Vorplatz, Keller- und Abstellräume, Heizraum, Heizöllagerraum, Waschküche
	EG	Windfang, Diele, Wohnzimmer, Esszimmer, offene Küche, Speisekammer, Gastzimmer, Terrassen
	OG	Diele, 3 Schlafzimmer, Bad, WC, Terrassen
	DG	Vorplatz, 2 Zimmer (laut genehmigten Plänen Bühne, nach Angaben beim Ortstermin ca. 1993 ausgebaut)
Mietverhältnisse:	Mietverhältnisse bestehen nach Angaben beim Ortstermin nicht.	

Wohn- bzw. Nutzfläche:

EG	98,14 m²
OG	66,00 m²
	164,14 m²
-3 % Putz	-4,92 m²

Wohnfläche im EG und OG 159,22 m²
gemäß Berechnung vom 21.11.1978

Sonstige Wohn- bzw. Nutzfläche:
- Terrassen
- Nutzfläche im ausgebauten Dachgeschoss
- Nutzfläche im Untergeschoss

Bauliche Ausführung:

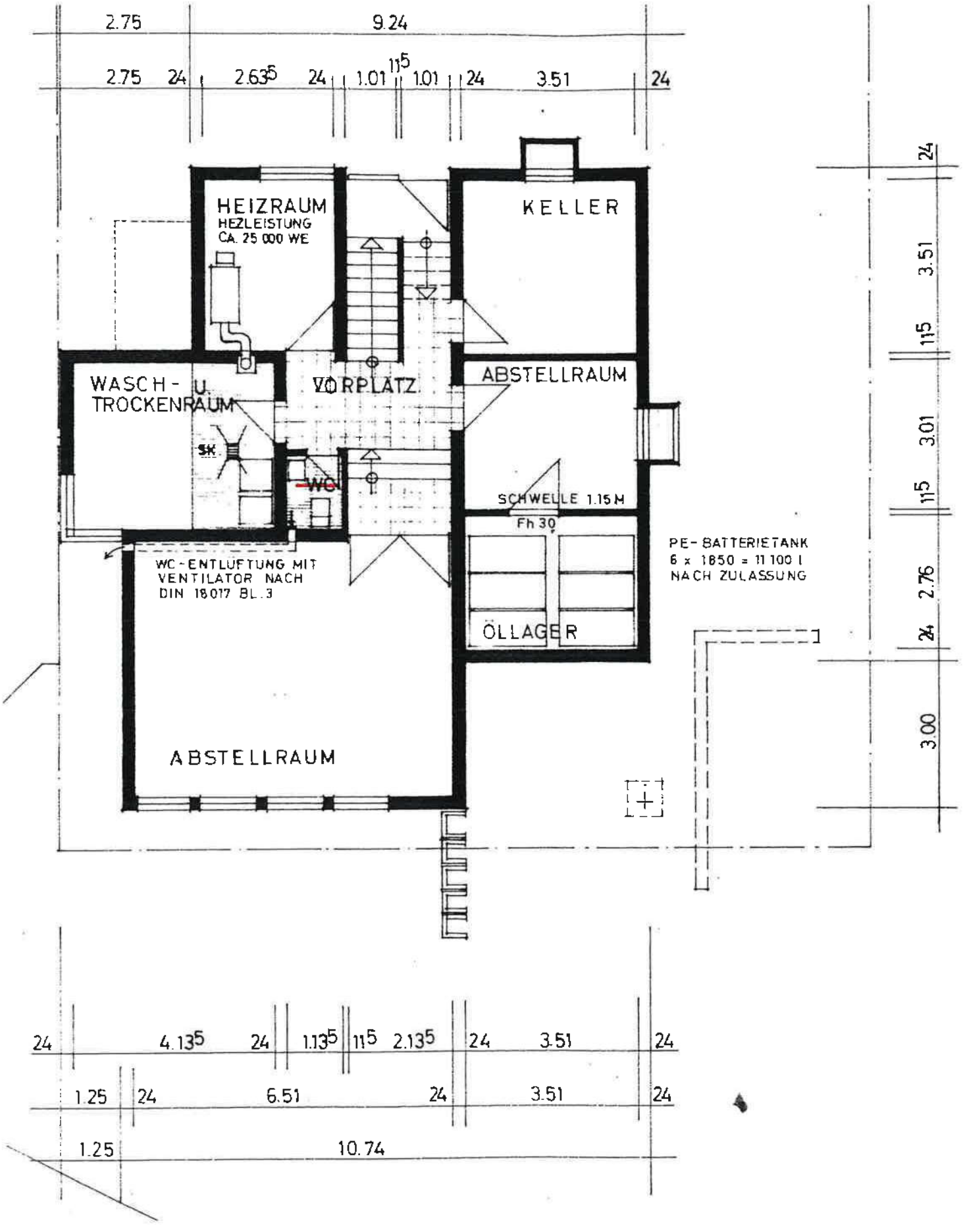
Massivbau
Satteldach versetzt, Holzkonstruktion, Betondachsteineindeckung
Außenansicht Putz, Nordostfassade teilweise mit Wärmedämmung
Massivtreppen
UG - OG Massivtreppe, OG - DG Holztreppe

Besondere Bauteile:
Terrassen auf Flachdächern, teilweise überdacht
Eingangstreppe

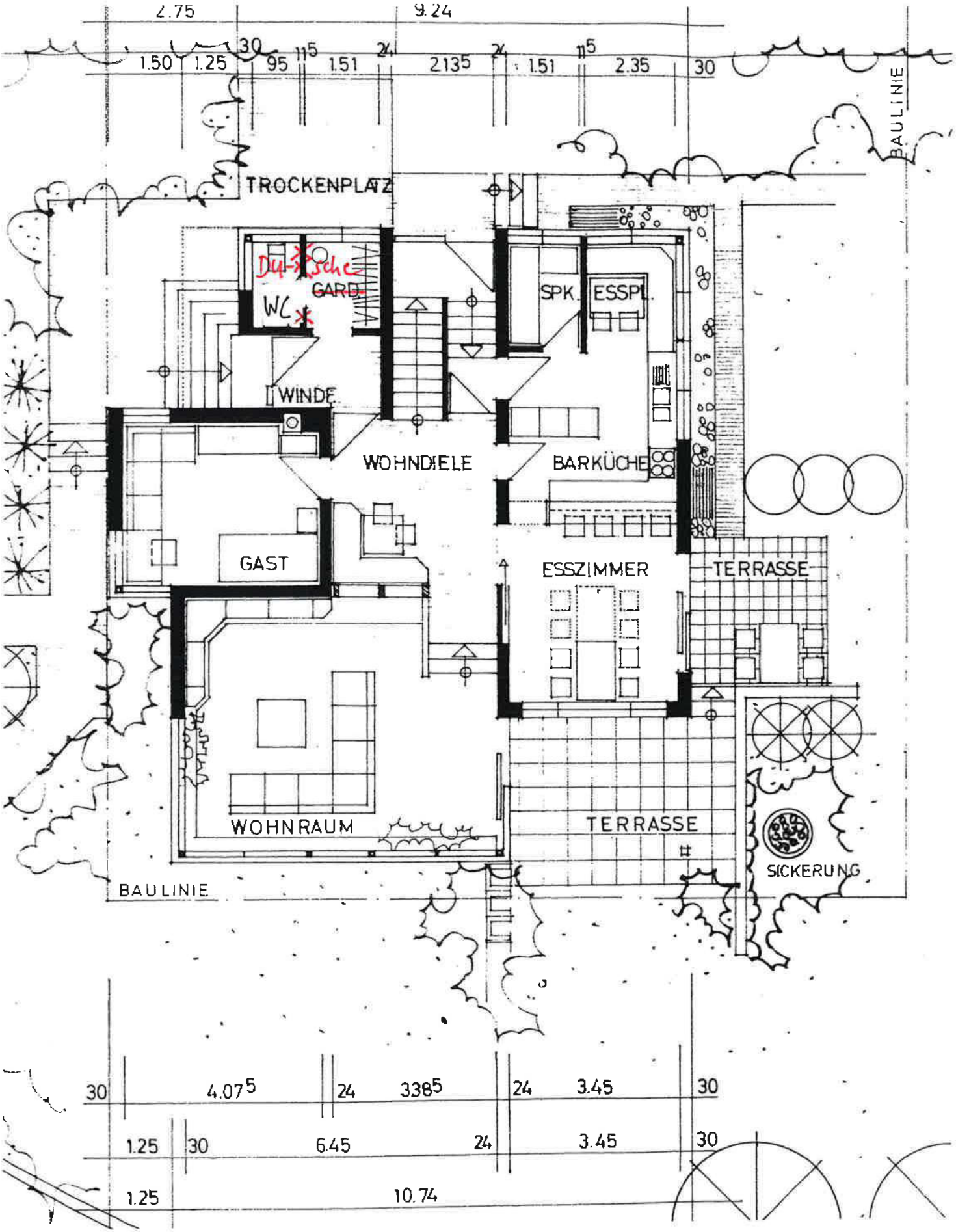
	Holz- und Kunststoff-Isolierglasfenster, Rollläden Dachflächenfenster Eingangstüren Holz bzw. Kunststoff mit Verglasungen Innentüren aus Holz Bodenbeläge: Bodenfliesen, Laminat, Teppichboden Holzdecken
	Öl-Zentralheizung + Festbrennstoffkessel alte Anlage, siehe Foto Heizkörper Warmwasserbereitung über Zentralheizung
	Küche mit Bodenfliesen ältere Kücheneinrichtung (nicht Gegenstand der Wertermittlung)
	WC EG: Bodenfliesen, teilweise Wandfliesen, wandhängendes WC, Handwaschbecken, provisorische Dusche
	Bad OG: Teppichbodenbelag, Wandfliesen raumhoch, Dusche, Eck-Einbauwanne, Handwaschbecken, Bidet
	WC OG: Bodenfliesen, teilweise Wandfliesen, wandhängendes WC, Handwaschbecken
Garage:	1 Stellplatz in einer Doppelgarage, Massivbau mit begrüntem Flachdach, Holztor
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen Wegebefestigung Einfriedung Terrassen Bepflanzung, Teich Garagenzufahrt
Zustand und Beurteilung:	Es handelt sich um ein Wohnhaus mit überwiegend älterer Ausstattung ohne wesentlich wertsteigernde Modernisierungen. Im Untergeschoss wurden mangelhafte bauliche Maßnahmen (Einbauten) vorgenommen. Im Haus und auf dem Grundstück ist Bauschutt, Sperrmüll u.ä. gelagert. Für eine Wohnnutzung im Dachgeschoss liegt keine Genehmigung vor. Insgesamt weist das Objekt im Vergleich mit ähnlichen Objekten dieser Baujahresklasse wegen Mängeln, Modernisierungs- und Unterhaltungs-rückständen einen erheblichen unterdurchschnittlichen Zustand auf.

EG	Wohnraum	6,45	x	5,26		33,93	
	Esszimmer	3,45	x	3,99		13,77	
	Gast	4,075	x	3,325		13,55	
	Kam.	- 0,20	x	0,80	-0,16		
	Wohndiele	3,385	x	3,325		11,26	
	Küche	3,45	x	3,21		11,07	
	Essplatz	1,825	x	2,19		4,00	
	Speisekammer	1,51	x	2,075		3,13	
	Windfang	1,51	x	2,25		3,40	
	Garderobe	1,51	x	1,70		2,57	
	WC	0,95	x	1,70		1,62	
					EG Wfl		98,14 m²
OG	Eltern	3,20	x	3,45		17,94	
	Kinder	4,075	x	3,45		14,06	
	Kinder	3,20	x	4,075		13,04	
	Diele	4,50	x	1,125		5,06	
		1,10	x	1,01		1,11	
	Treppe	- 2,50	x	0,80	-2,00		
	Vorplatz	1,76	x	1,135		2,00	
		- 0,30	x	0,38	-0,11		
	Bad	3,20	x	3,825		12,24	
		1,00	x	1,00		1,00	
		0,375	x	0,70		0,26	
	WC	1,10	x	1,275		1,40	
					OG Wfl.		66,00 m
					EG Wfl.		98,14
							164,14 m
					- 3%		4,92
							159,22 m
				nach § 44 (3)1.	- 10%		15,92
	Netto-Wohnfläche nach II. BVO-WohBG						143,30 m

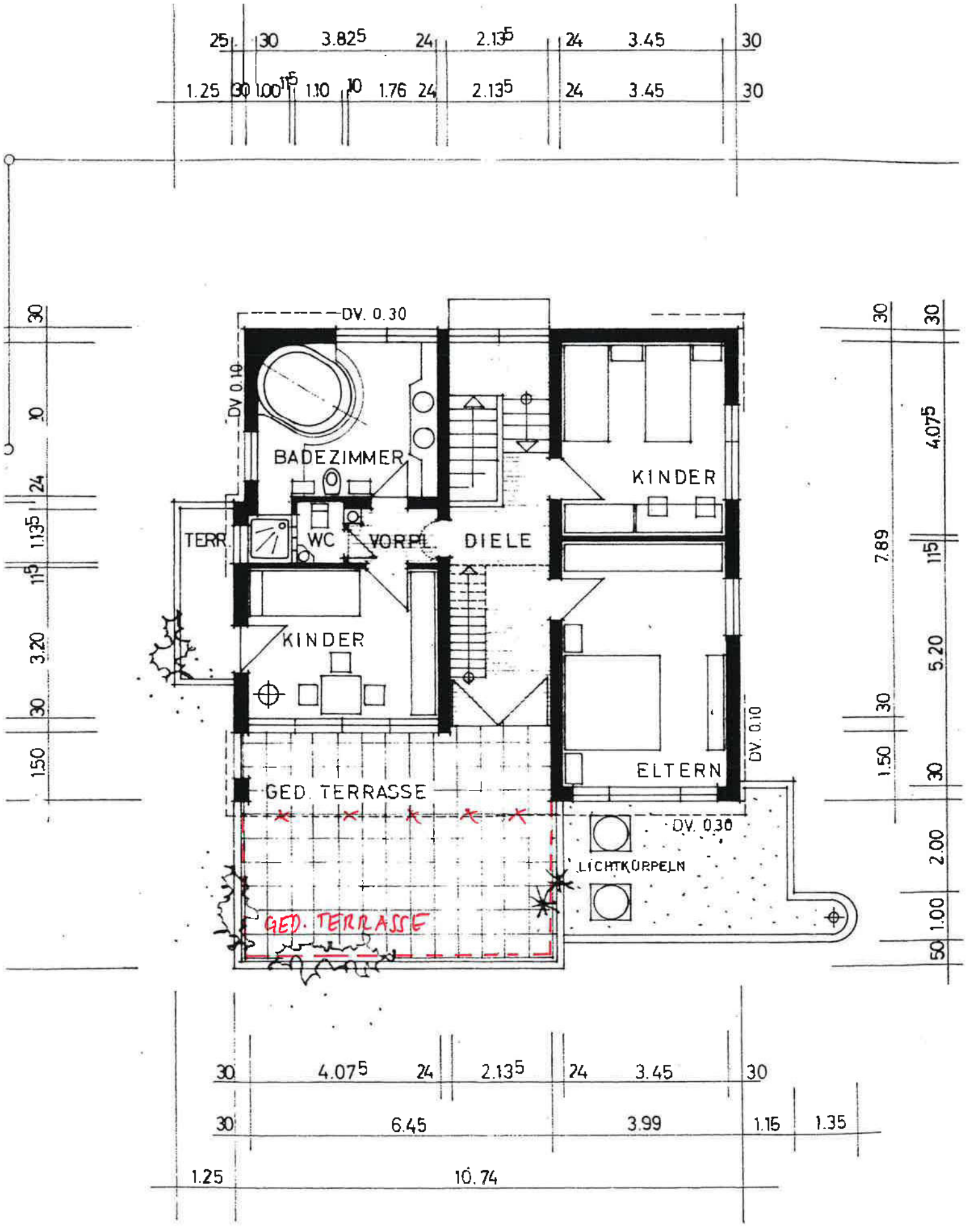
UG

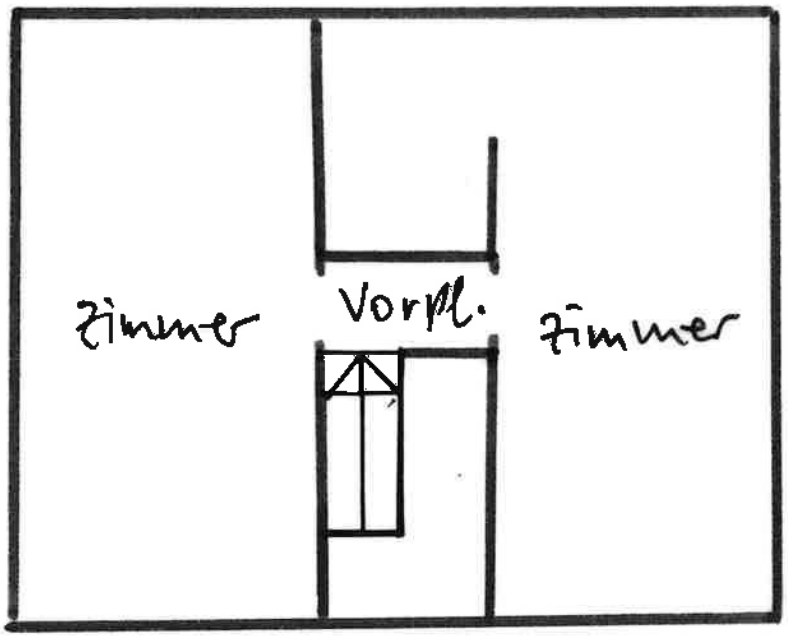

2.75
9.24
2.75
24
2.63⁵
24
1.01
11⁵
1.01
24
3.51
24
HEIZRAUM
HEIZLEISTUNG
CA. 25 000 WE
KELLER
WASCH- U. TROCKENRAUM
SK
VORPLATZ
WC
ABSTELLRAUM
SCHWELLE 1.15 M
Fh 30
WC-ENTLÜFTUNG MIT VENTILATOR NACH DIN 18017 BL. 3
PE-BATTERIETANK 6 x 1850 = 11 100 l NACH ZULASSUNG
ÖLLAGER
ABSTELLRAUM
24
3.51
11⁵
3.01
11⁵
2.76
24
3.00
24
4.13⁵
24
1.13⁵
11⁵
2.13⁵
24
3.51
24
1.25
24
6.51
24
3.51
24
1.25
10.74

EG


2.75
9.24
30
1.50
1.25
95
11.5
1.51
24
213.5
24
1.51
11.5
2.35
30
BAULINIE
TROCKENPLATZ
DU-Sche
GARD.
WC
SPK.
ESSPL.
WINDE
WOHNDIELE
BARKÜCHE
GAST
ESSZIMMER
TERRASSE
WOHNRAUM
TERRASSE
SICKERUNG
BAULINIE
30
4.07.5
24
338.5
24
3.45
30
1.25
30
6.45
24
3.45
30
1.25
10.74

OG


BADEZIMMER
KINDER
TERR.
WC
VORPL.
DIELE
KINDER
ELTERN
GED. TERRASSE
GED. TERRASSE
LICHTKÜPPELN
DV. 0.30
DV. 0.10
DV. 0.10
DV. 0.30
25 30 3.82⁵ 24 2.13⁵ 24 3.45 30
1.25 30 1.00 1.15 1.10 10 1.76 24 2.13⁵ 24 3.45 30
30 4.07⁵ 24 2.13⁵ 24 3.45 30
30 6.45 3.99 1.15 1.35
1.25 10.74


Zimmer
Vorpl.
Zimmer