

6 Gebäudebeschreibung

Hinweis:

Es werden nachfolgend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale in Verbindung mit der Ortsbesichtigung beschrieben. Es erfolgt keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten.

6.1 Konstruktive und allgemeine Merkmale des Wohnhauses

Gebäudetyp und Nutzung:	Freistehendes Wohnhaus mit Einliegerwohnung (Wohnung im Erdgeschoss). Die ehemalige Scheune ist als Werkstatt und Atelier mit Wohnraum ausgebaut.
Baujahr:	1880
Umbau/ Ausbau:	ca. 1984 (Angaben der Bewohner).
Anzahl Geschosse:	Zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden.
Unterkellerung:	Unterkellerung und Gewölbekeller vorhanden.
Bauweise:	Baujahrestypisch, ausgemauertes Ständerfachwerk.
Fassade:	Fachwerk als Holzkonstruktion. Im Sockelbereich Sandsteine. Zwischen dem Holzfachwerk ausgemauert und verputzt in hellem Farbton. Die Nordwestfassade ist mit Faserzementschindeln verkleidet.
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aus Baujahr.
Dachform:	Satteldach.
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung.
Gauben:	Schleppdachgauben vorhanden.
Heizung / Wasser:	Gasheizung, Heizkessel: Firma Vaillant, Typ: VKS 35 E, Baujahr: 1984, Fabr.-Nr. 17811772; Wärmeübertragung überwiegend durch Rippenheizkörper. In den einzelnen Etagen Warmwasserspeicher der Marke Stiebel Eltron.
Elektro:	Aus Umbau-Baujahr unter Putz verlegt, im Untergeschoss teilweise auf Putz.
Fenster:	Holzfenster, überwiegend alte Zweischeibenverglasung (keine Isolierverglasung).
Sicht-/Blendschutz:	Überwiegend Holzklappläden.
Türen:	Einfache Holztüren in Holzzargen.

Ausstattung:	Teilweise einfache, überwiegend mittlere Ausstattung aus Umbaujahr.
Aufzug:	Nicht vorhanden.
Modernisierung/Instandhaltung:	Innenausbau: Böden, Decken, Elektro, Heizung, Dach mit Dämmung, Bäder, Küche aus 1984 (41 Jahre alt).
Unterhaltungszustand:	Dem Baujahr entsprechender Unterhaltungszustand, deutlich energetischer Sanierungsrückstand in Bezug auf Fenster, Fassade, Dach und Heizung.
Energieausweis:	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.
Bauschäden/Baumängel:	Keine augenscheinlichen Auffälligkeiten. Die Salzausblühungen im Keller sind baujahrestypisch.
Barrierefreiheit:	Grundstück: zum Teil gegeben. Wohnhaus: nicht gegeben.
Lage:	Die Lage wird als gute Wohnlage eingestuft.

6.2 Ausstattungsmerkmale

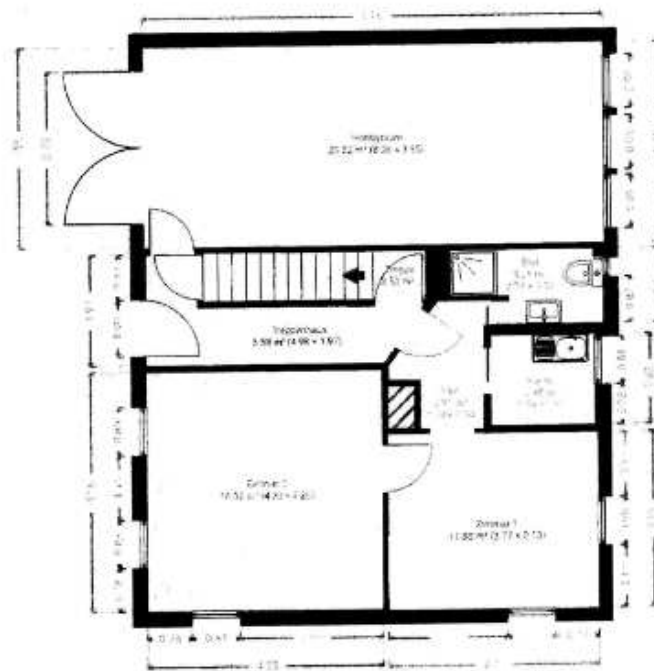
Es werden nur die typischen Ausstattungsmerkmale genannt. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Haupteingang:	Zugang an der Straßenseite, Traufseite des Gebäudes. Drei Steinblockstufen zur Eingangstür. Eingangstür aus Massivholz mit mittigem Glasausschnitt, darüber extra verglastes Oberlicht. Briefkasten mit Klingelanlage an Fassade.
Scheunentor:	Ehemaliges Scheunentor aus Holz ist von Innen verkleidet und nicht mehr offenbar.
Flur im Erdgeschoss:	Drei Blockstufen zum Erdgeschoss. Bodenbelag: Kunststeinbelag. Decken: Überwiegend verputzt mit hellem Anstrich. Wände: Überwiegend verputzt mit hellem Anstrich.
Ehemalige Scheune:	Im Erdgeschoss ausgebaut als Atelierwerkstatt. Bodenbelag: Holzboden. Sanitär: Edelstahlwaschbecken vorhanden. Wände: Überwiegend Fachwerk mit Ausmauerung. Decke: Verkleidet, glatt gespachtelt und gestrichen in hellem Farbton.
Wohnung im Erdgeschoss:	Bodenbelag: Flur, Wohnbereich: Laminat. Küche: Kunststeinbelag. Bad: kleinteilige Mosaikfliesen in blauer Farbe.

	Küche:	Einteilige Küchenzeile aus Einzelementen, Edelstahlspüle, Backofen mit Herd und Kühlschrank als Einzelemente (einfache Ausstattung).
	Sanitär:	WC als stehendes Objekt mit Spülkasten, Waschbecken mit Zweihandarmatur, eingebaute Duschwanne, Dusche gemauert (schmal), mit Duscharmatur.
	Decken:	Überwiegend Raufasertapete mit hellem Anstrich. Teilweise Stuckleiste vorhanden.
	Wände:	Überwiegend Raufasertapete mit hellem Anstrich. Küche: Fliesenspiegel über Arbeitsbereich. Bad: rundum raumhohe helle Wandfliesen.
Wohnung im Obergeschoss:	Treppe:	Holzwangentreppe mit Holzgeländer, Glasausfachung, Treppenbelag Kunststoffnoppen.
	Bodenbelag:	Galerieebene: Teppichboden (zweite Ebene als Essensbereich). Schlafen: Holzboden. Bad: überwiegend Fliesen in heller Farbe, teilweise Holzboden.
	Sanitär:	Mittig freistehende Badewanne als Insel gestaltet, Duschwanne eingemauert mit Duscharmatur, WC als stehendes Objekt mit Spülkasten, freistehendes Bidet, Sanitärelemente in weißer Farbe.
	Decken:	Überwiegend Raufasertapete mit hellem Anstrich.
	Wände:	Überwiegend Raufasertapete mit hellem Anstrich. Bad: rundum raumhohe helle Wandfliesen.
	Balkon:	Holzbalkon mit Zugänglichkeit vom Badezimmer.
Dachgeschoss:	Bodenbelag:	Wohnen: Teppichboden. Flur: Kunststoffnoppenbelag. WC / Küche: dunkler Kunststoffnoppenbelag. Essen: zweite Ebene der Galerie: Teppichboden.
	Sanitär:	WC als stehendes Objekt mit Spülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischer.
	Küche:	Rundum Einbauelemente mit Einbauküchengeräten, in der Mitte freistehende Kochinsel, Schrankdekor in weißer Farbe.
	<i>Hinweis:</i>	<i>Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.</i>

	Decken:	Überwiegend Raufasertapete mit hellem Anstrich.
	Wände:	Überwiegend Raufasertapete mit hellem Anstrich. WC: rundum halbhohe helle Wandfliesen. Küche: rundum deckenhohe helle Wandfliesen.
Spitzboden (ausgebaut):	Bodenbelag:	Schlafen: Teppichboden. Schrankraum: Teppichboden.
Untergeschoss:	Gewölbekeller:	Ziegelboden.
	Heizkeller:	Fliesenboden, Wände halbhoch gefliest. Kappendecke. Waschmaschinenanschluss vorhanden.
	Kellerraum:	Fliesenboden, Wände halbhoch gefliest. Kappendecke.
		Treppenausgang mit Steinblockstufen zum Garten.
Schuppenanbau:		Einfache Holzkonstruktion zu einer Seite offen. Pultdach, Ziegeleindeckung. Steinbodenbelag.
Außenanlagen:		Gepflegte Außenanlage mit überwiegender Rasenfläche, einzelne Bäume und Sträucher, Zaun als Heckenbepflanzung. Zur Straße Holzlattenzaun, davor Stellplatz angelegt.
Stellplatz:		Offener Stellplatz für Auto vorhanden.

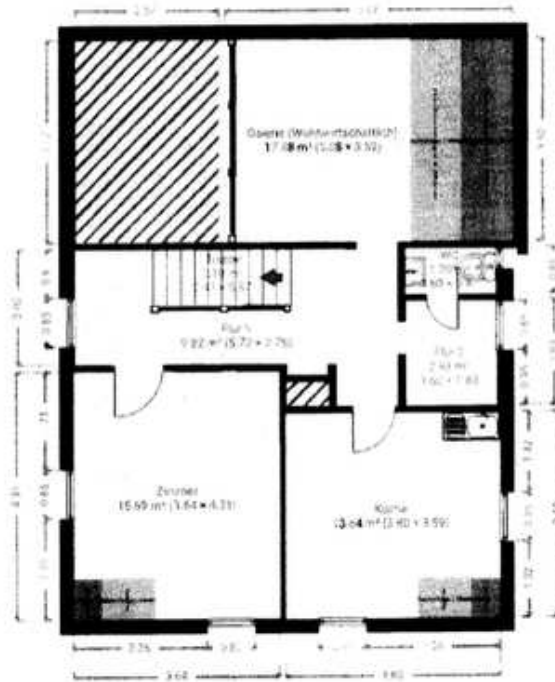
Erdgeschoss, unmaßstäblich



Obergeschoss, unmaßstäblich



Dachgeschoss, unmaßstäblich



Spitzboden, unmaßstäblich

