

3. Einfache Gebäudebeschreibung

(soweit augenscheinlich ersichtlich und gemäß vorliegenden Informationen)

3.1 Wohngebäude / Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus / Eigentumswohnung mit TG-Platz (Tiefgaragenbox) - zu Wohnzwecken genutzt - einseitig angebaut - unterkellert
Baujahr:	ca. 1988, gemäß vorliegender Informationen
Wohnfläche:	ca. 94,26 m ² , gemäß vorgelegter Berechnung
Modernisierung:	Keine wertrelevanten Modernisierungen
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 45 Jahren geschätzt.

3.2 Ausführung und Ausstattung

(nach Auskunft der Verfahrensbeteiligten und soweit augenscheinlich ersichtlich)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stahlbeton o.ä.
Umfassungswände:	Massiv
Innenwände:	Massiv
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbetondecke
Geschosstreppe:	Beton mit Kunststeinbelag
Fußböden:	Wohnraum- fußböden: Teppichboden Flurfußböden: Teppichboden, Korkbelag Bad-/ WC- fußböden: Fliesen Küchenfuß- boden: Fliesen Balkon: Kunstrasen (aufliegend)
Innenansichten:	Tapeten
	Bad/WC: Fliesen raumhoch
	Deckenflächen: Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Holz-Isolierglasfenster
Rollläden:	Kunststoff, ohne elektrischen Antrieb
Türen:	Eingangstüre: Holz ohne Glaseinsatz Innentüren: Holztüren
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung - Türsprechanlage - Fernseekabelanschluss - Telefonanschluss
Sanitäre Installation:	Durchschnittliche Ausstattung - eingebaute Wanne - Doppel-Waschbecken - WC mit Handwaschbecken (separat)
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen:	Keine
Besondere Bauteile:	Tiefgaragenstellplatz (Tiefgaragenbox), Balkon
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizanlage
Außenverkleidung:	Rau verputzt

3.3 Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Sattel-/ Giebeldach
Dacheindeckung:	Dachziegel

3.4 Zustand

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	Gut
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):	Am Tag der Objektbesichtigung konnten augenscheinlich folgende Merkmale festgestellt werden: - leichter Unterhaltungsrückstand auch durch z.B. Nikotinbelastung (z.B. Boden-/ Wand-/ Deckenbeläge)
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 empfohlen.</i>
Hinweis:	<i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</i>
Allgemeinbeurteilung:	Soweit augenscheinlich ersichtlich ist das Bewertungsobjekt (Wohnung) in einem normalen baulichen Zustand. Gebrauchsspuren sind insgesamt erkennbar. Das Gemeinschaftseigentum ist in einem gepflegten Unterhaltungszustand. Es besteht augenscheinlich ein Unterhaltungsrückstand für das Sondereigentum (Wohnung).
Außenanlagen:	- Versorgungsanlagen - Entwässerungsanlagen - Kanalanschluss - Gartenanlage / Pflanzungen
Allgemeine Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

HERMANN - ROMBACH - STR.

