5. Gebäudebeschreibung

5.1. Objektbezeichnung: Reihenmittelhaus

5.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt

Art des Gebäudes
Einfamilien-Reihenmittelhaus, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss.
Die Wohnflächen wurde für EG und OG gemäß Bauantrag vom 21. 08.1978 mit 96,46 m² angegeben.
Im UG befindet sich ein Hobbyraum mit 21,89 m² Grundfläche sowie ein Abstellraum, Heizungsraum und Heizöltankraum.
Gemäß Nachtragsbaugesuch vom 24.06.1980 erfolgte der Ausbau der Dachgeschosse.
Eine Wohnflächenberechnung für das Dachgeschoss wurde nicht ausgewiesen.
Die Berechnung der Wohnfläche wurde sachverständig auf der Grundlage der Planunterlagen erstellt.
Eine Innenbesichtigung des Objektes konnte aufgrund der Zutrittsverweigerung der Eigentümer nicht durchgeführt werden.
Die Angaben zum Ausstattungstand wurde der Baubeschreibung des Bauantrags vom 21.08.1978 entnommen und soweit von außen ersichtlich, plausibilisiert

Bauweise	zweiseitig angebaut
Baujahr	1981
Modernisierungsumfang	Einbau von Kunststoff-Fenstern, Baujahr ist nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung	das Objekt ist nach äußerem Anschein in einem unterdurchschnittlichen, baujahrentsprechenden Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Massivbau, Mauerwerksbau
Unterhaltungsstau	Außenfassade verschmutzt mit Putzschäden
Bauschäden und Baumängel	Balkonplatte mit erheblichen Betonschäden

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

5.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon
Eingangstür	Metalltürelement mit Glasausschnitt
Umfassungswände	24 cm Bimshohlblock-Mauerwerk
Innenwände	11,5 - 24 cm Kalksandstein, Bimsplatten
Erdgeschossdecke	Stahlbetonmassivdecke
Obergeschossdecken	Stahlbetonmassivdecke
Geschosstreppen	Holz-Stahlkonstruktion
Heizung	Warmwasserzentralheizung betrieben mit Heizöl, Einzelheiten bezüglich Baujahr des Heizungserzeuger sind nicht bekannt.
Heizung (Details)	3 Heizöltanks mit je 1.500 L gemäß Baubeschreibung und Planunterlagen " WERIT-O-T-Batterietank, Typ 1500-0".
Besondere Einrichtungen	Klimagerät mit Außeneinheit im OG

5.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert, Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände	24 cm Beton

5.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	voll ausgebaut
Dachgeschosstreppe	über Geschosstreppe
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Falzziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Titan-Zinkblech
Dachdämmung	Keine Angaben

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

5.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Rauputz mit Anstrich
Sockel	verputzt und gestrichen

5.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen	Einfriedung, Zäune Wiesenfläche, Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss Versorgungsanlagen Zuwegung, Terrasse

Anmerkung I
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

Anmerkung II
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

5.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor

5.2. Objektbezeichnung: Pkw-Garage

5.2.1. Allgemeines

Nutzungsart	Kfz-Garage
Art des Gebäudes	Pkw-Einzelgarage innerhalb einer 4fach Reihengarage
Bauweise	zweiseitig angebaut
Baujahr	1981

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Modernisierungsumfang	ca. 1999 - Aufbau eines Satteldachs mit Ziegeldeckung
Allgemeinbeurteilung	das Objekt ist in einem baujahrentsprechenden Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Bau in Stahlbeton, Mauerwerksbau
Bauschäden und Baumängel	Augenscheinlich sind keine Schäden feststellbar
Fertighaustyp	Stahlbeton-Fertiggarage

5.2.2. Ausstattung

Eingangstür	Stahlblech-Kipptor
Fußböden	Beton geglättet
Heizung	nicht vorhanden

5.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert, Streifenfundamente aus Beton

5.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Sattel- / Giebeldach
Dacheindeckung	Falzziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Titan-Zinkblech

5.2.5. Außenverkleidung

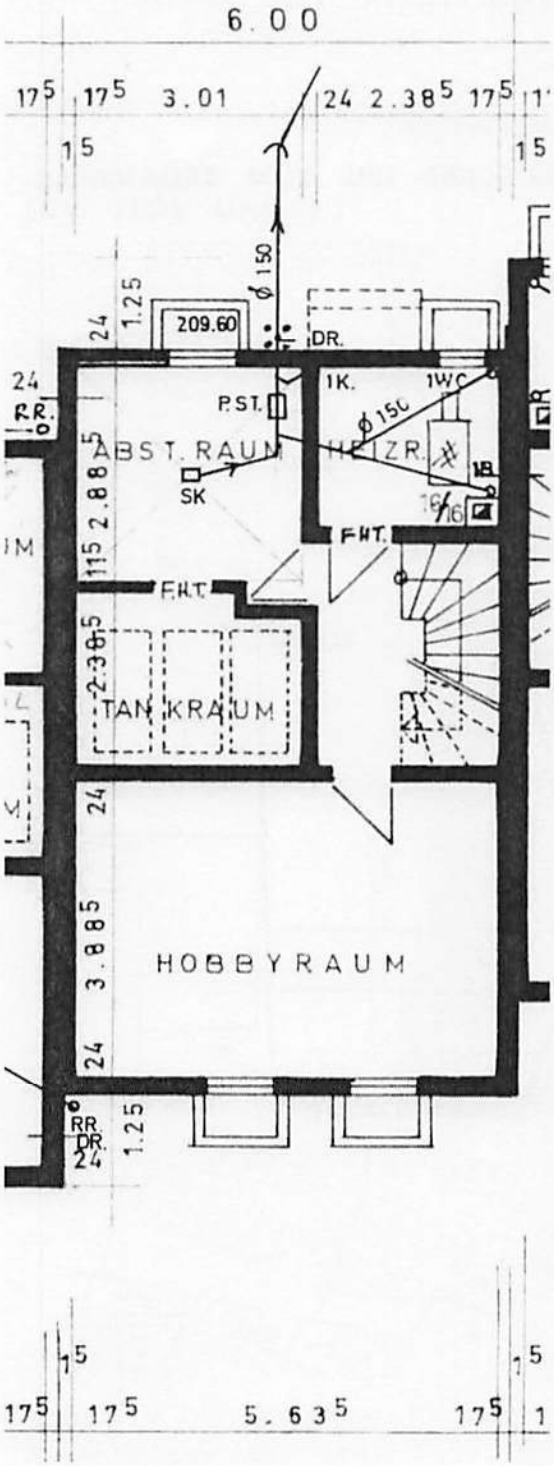
Außenverkleidung	verputzt

5.2.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen	Zufahrt Entwässerungsanlagen

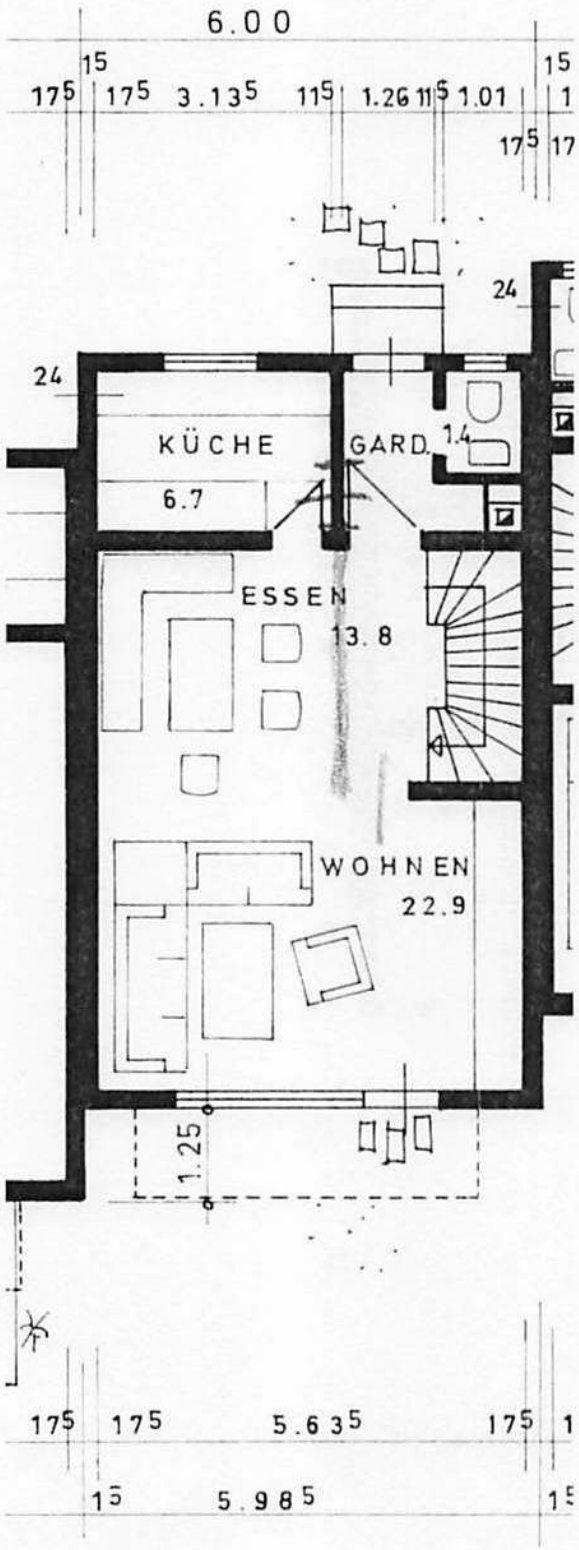
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

8.4.2. Grundriss Untergeschoss



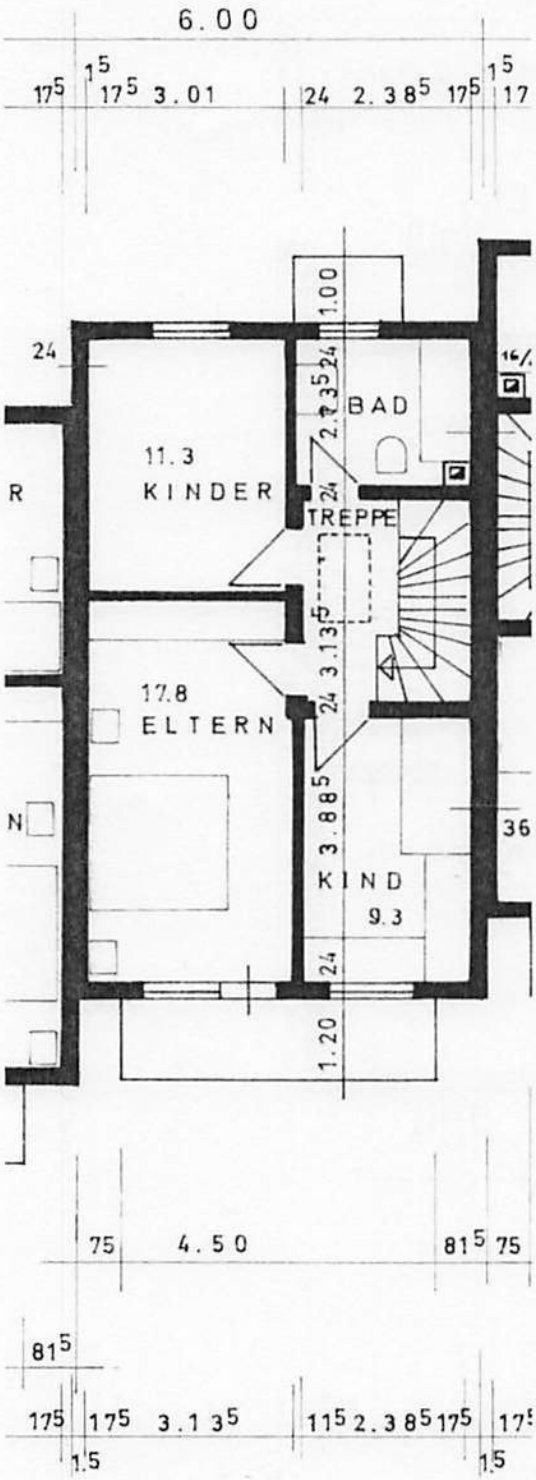
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

8.4.3. Grundriss Erdgeschoss



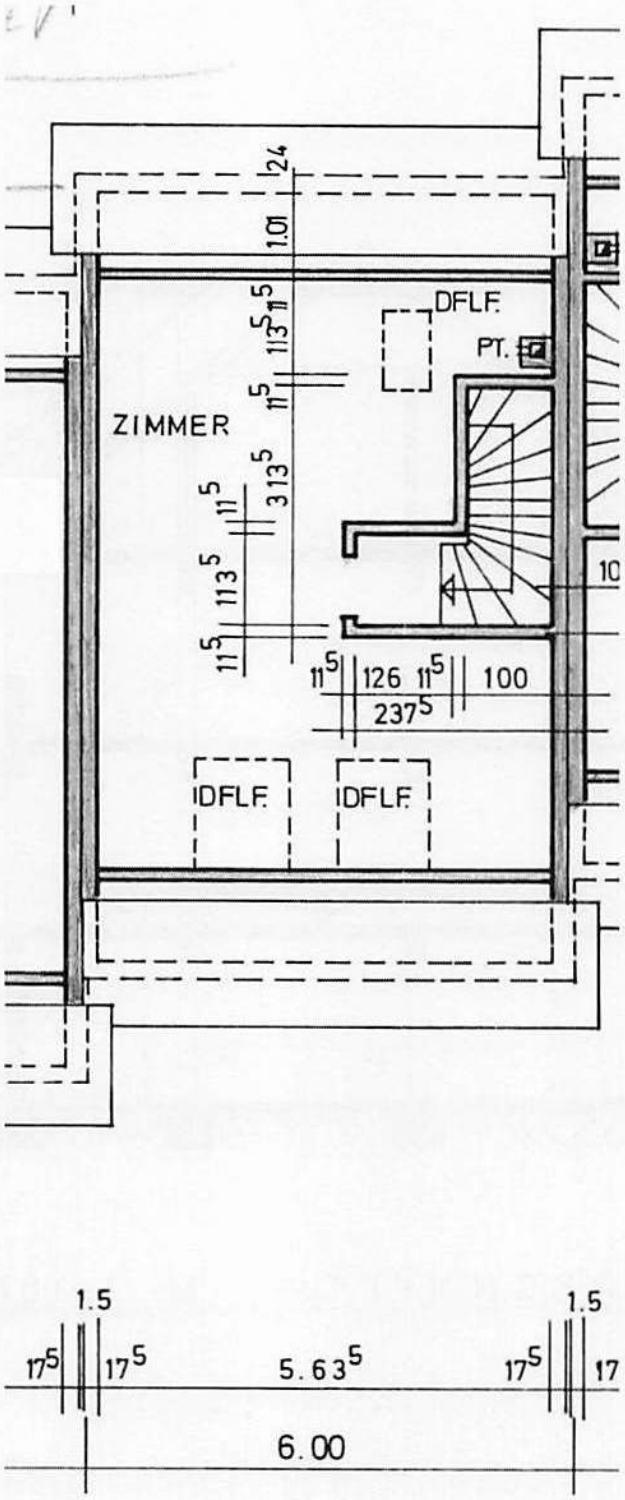
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

8.4.4. Grundriss Obergeschoss



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

8.4.5. Grundriss Dachgeschoss



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.