



## Gebäudebeschreibung

**Gebäudebezeichnung: Doppelhaushälfte**

### Allgemeines

**Nutzungsart** zu Wohnzwecken genutzt

### Art des Gebäudes

Einfamilien-Doppelhaushälfte, voll unterkellert, mit Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Pkw-Garage und Carport.

Die Angaben zur Konstruktion und Ausstattung wurden der Baubeschreibung des Bauantrags von 27.08.1981 entnommen.

**Bauweise** einseitig angebaut

**Baujahr** 1982

### Modernisierungsumfang

Angaben des Miteigentümer vom 30.10.2023:

Letzte Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich (Malerarbeiten, teilweise Fußböden erneuert und Austausch von Badobjekten) sind im Jahr 2008 erfolgt.

Gasheizung aus dem Jahr 2005

Keine Modernisierungen hinsichtlich Dach- und Fassadenisolierung

Keine Modernisierungen von Leitungen (Elektro, Wasser- oder Abwasserleitungen)

Die PV Anlage ist nicht Bestandteil der Immobilie.

**Allgemeinbeurteilung** das Objekt ist nach äußeren Anschein in einem ordentlichen, baujahrentsprechenden Allgemeinzustand

**Konstruktionsart** Massivbau Mauerwerksbau

**Bauschäden und Baumängel** Wertabschlag für mögliche bauliche Schäden und unbekannter Ausstattungsstandard, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte.

**Ausstattung**

<b>Sonstige Anlagen / besondere Bauteile</b>	Balkon
<b>Eingangstür</b>	Kunststoff-Türelement mit Glasausschnitt
<b>Umfassungswände</b>	d= 24 cm Kriegertherm (vermutlich Leichtbetonmauerwerk)
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk 11,5 - 24 cm
<b>Obergeschossdecken</b>	Stahlbetonmassivdecke
<b>Geschosstreppen</b>	Fertigtreppen System Jäger, (Elementtreppen)
<b>Heizung</b>	Warmwasserzentralheizung, Heizungskessel Fabr. Vaillant Baujahr 2005, betrieben durch Erd-Gas
<b>Heizung (Details)</b>	Stahlradiatoren
<b>Warmwasserversorgung</b>	zentral über die Heizung
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Kaminofen mit Abgasrohr

**Keller**

<b>Unterkellerungsart / Fundamente</b>	voll unterkellert/ Streifenfundamente aus Beton
<b>Kellerwände</b>	24 cm Stahlbeton
<b>Kellergeschossdecke</b>	Stahlbetonmassivdecke

**Dach / Dachgeschoss**

<b>Dachgeschossausbau</b>	voll ausgebaut
<b>Dachform</b>	Sattel- / Giebeldach
<b>Dachkonstruktion</b>	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	Frankfurter Pfanne, Betondachpfannen
<b>Dachrinnen / Fallrohre aus</b>	Titan-Zinkblech
<b>Dachdämmung</b>	vermutlich vorhanden, Details über Dämmstoffmaterial und Dicke sind nicht bekannt

**Außenverkleidung**

<b>Außenverkleidung</b>	Rauputz mit Anstrich
-------------------------	----------------------

### Nebengebäude / Außenanlagen

**Garage** Fertiggerage, Carport

**Außenanlagen** Einfriedung, Bepflanzungen, Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss, Versorgungsanlagen  
Hofbefestigung, Zufahrt, Zuwegung, Standplatz für Mülltonnen

#### Anmerkung

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

#### Anmerkung

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

### Energetische Qualität

**Energieausweis** liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor

### Einheiten

**Einheit: Wohnflächen im EG, OG u. DG**

#### Ausstattung:

**Fläche** 153,08 m<sup>2</sup>

**Sonstige Anlagen / besondere Bauteile** Balkon, Terrasse

#### Raumnutzung / Grundriss

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Grundrissaufteilung und Wohnflächenangaben gemäß den Bauantragsunterlagen mit Genehmigung und Nachtrag vom 27.08.1981:

Erdgeschoss: Wohnen/Essen, Kochen, Diele, WC, Garderobe, Abstellraum und Terrasse

Obergeschoss: Eltern, Kind I, Kind II, Flur, Bad, Balkon

Dachgeschoss: Wohnen/Essen/Schafen, Kochen, Dusche/WC, Garderobe

Im Untergeschoss: Hobbyraum, Abstellraum, Flur, Heizraum

Wohnflächen gemäß der Wohnflächenberechnung des Bauantrags vom 27.08.1981 und Nachtrag vom 30.05.1984 (ein Putzabzug von 2% wurde berücksichtigt):

EG: 62,39 m<sup>2</sup>

OG: 57,49 m<sup>2</sup>

DG: 33,20 m<sup>2</sup>

-----  
Summe: 153,08 m<sup>2</sup>  
-----

<b>Fenster</b>	Kunststoff-Fenster Baujahr ca. 2015
<b>Verglasung</b>	Dreifachverglasung
<b>Eingangstür</b>	Kunststofftürelement mit Glasausschnitt
<b>Elektroinstallation</b>	es wird eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt, augenscheinlich ist einen Alarmanlage installiert
<b>Heizung</b>	Warmwasserzentralheizung, vermutlich Stahlradiatoren mit Thermostatregelung

**Gebäudebezeichnung: Garage**

**Allgemeines**

<b>Nutzungsart</b>	Kfz-Garage
<b>Art des Gebäudes</b>	Pkw-Fertigarage mit angebauten Carport
<b>Bauweise</b>	freistehend
<b>Baujahr</b>	1982

**Ausstattung**

<b>Eingangstür</b>	Metalltorelement
<b>Heizung</b>	Heizung nicht vorhanden

**Keller**

<b>Unterkellerungsart / Fundamente</b>	nicht unterkellert, Streifenfundamente aus Beton
--	---

**Dach / Dachgeschoss**

<b>Dachform</b>	Flachdach
<b>Dachkonstruktion</b>	Fertigarage mit Stahlbetondecke, Carport augenscheinlich mit Holzkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	vermutlich Bitumenbahnen mit Dachbegrünung

**Außenverkleidung**

<b>Außenverkleidung</b>	Sichtbeton mit Anstrich
<b>Attika</b>	Metallverkleidung

**Nebengebäude / Außenanlagen**

<b>Außenanlagen</b>	Entwässerungsanlagen, Zufahrt
---------------------	-------------------------------

**Einheiten**

**Einheit: Pkw-Garage mit Carport**

**Ausstattung:**

<b>Anzahl</b>	2,00
<b>Raumnutzung / Grundriss</b>	Fertigarage mit angebautem Carport. Außenabmessung Garage: L= 5,75 m, B = 3,00 m

**Eingangstor** Metall-Rollgliedertor

**Elektroinstallation** ist nicht bekannt

### Berechnung der BGF von Gebäude: Garage

**Geschoss / Etage** Erdgeschoss Garage + Carport

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Außenabmessung	Rechteck	+1,000	1,00	5.750 * 6.000	34,50

**Summe** 34,50 m<sup>2</sup>

### Gebäudebezeichnung: Hoffläche anteilig

#### Allgemeines

**Art des Gebäudes** Hoffläche anteilig 1/2

**Baujahr** 1982

**Allgemeinbeurteilung** das Objekt ist in einem ordentlichen Allgemeinzustand

#### Ausstattung

**Hofbelag** Betonverbundstein-Pflaster

#### Nebengebäude / Außenanlagen

**Außenanlagen** Entwässerungsanlagen

#### Einheiten

**Einheit: Hoffläche**

**Ausstattung:**

**Fläche** 47,50 m<sup>2</sup>

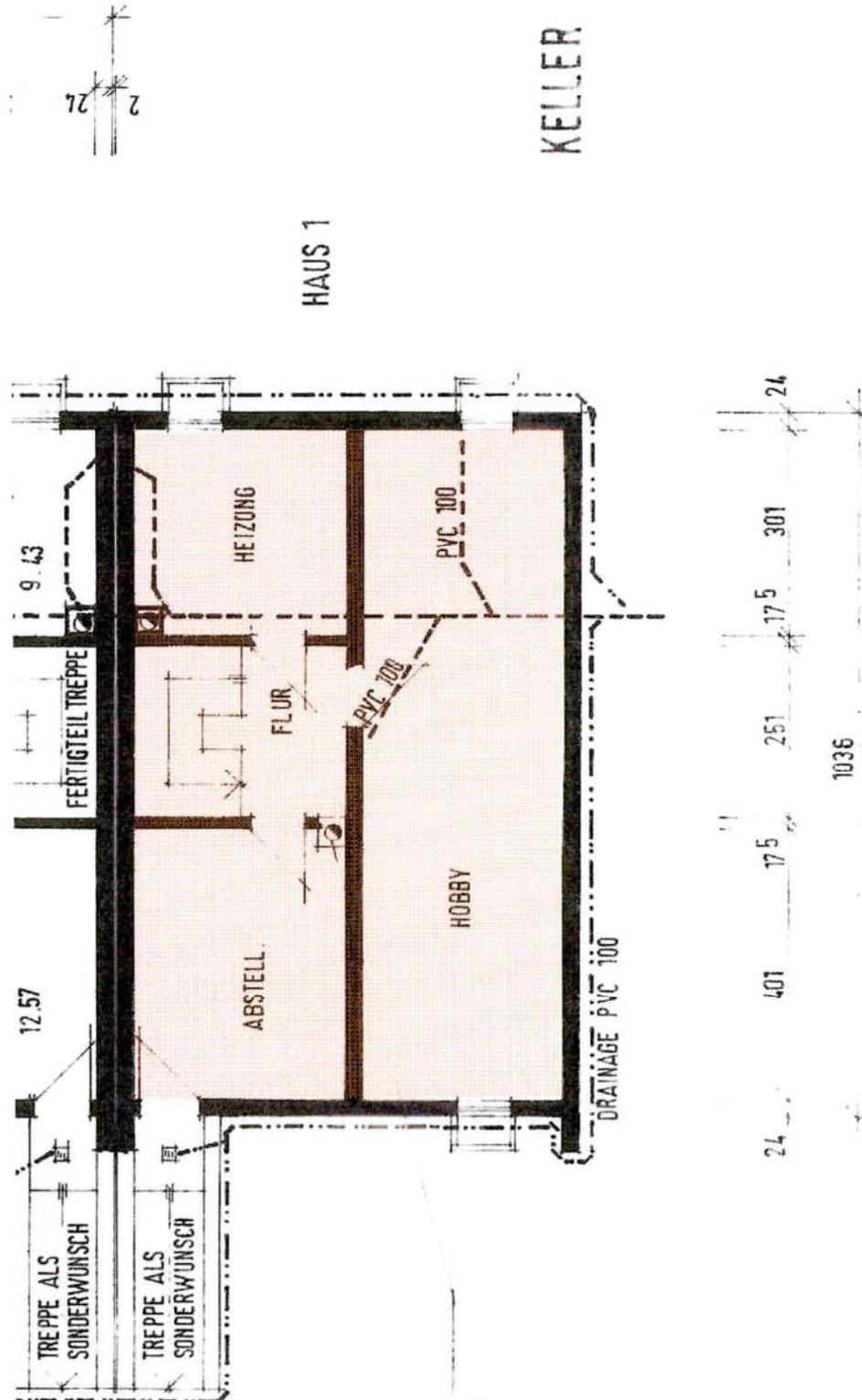
**Raumnutzung / Grundriss** Zufahrt und Zuwegung anteilig 1/2

**Mieter / Mietvertrag** genutzt durch Eigentümer

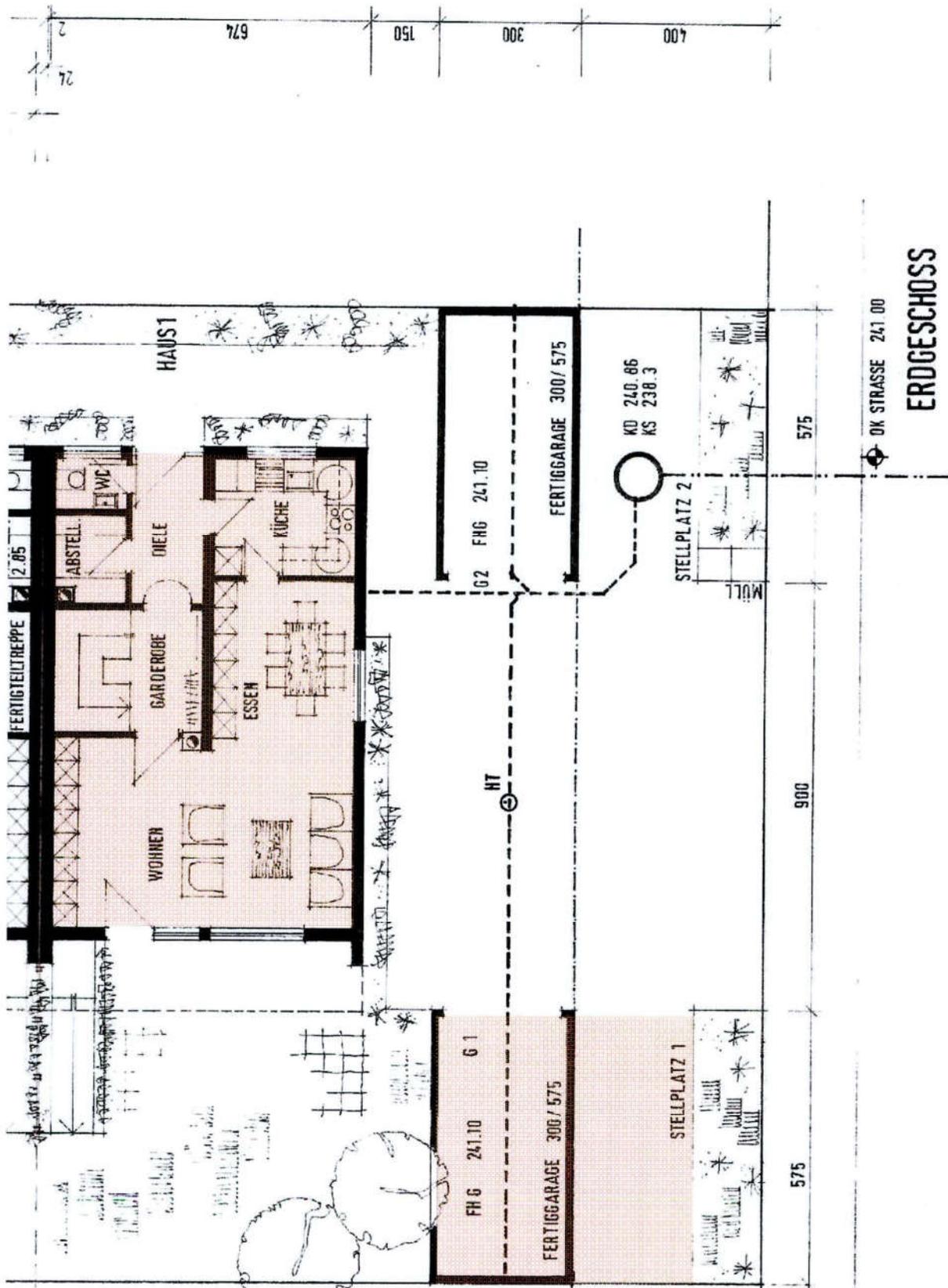
### 8.5. Gebäudepläne

Quelle: Bauantrag mit Genehmigung vom 27.08.1981, Nachtrag vom 15.08.1984

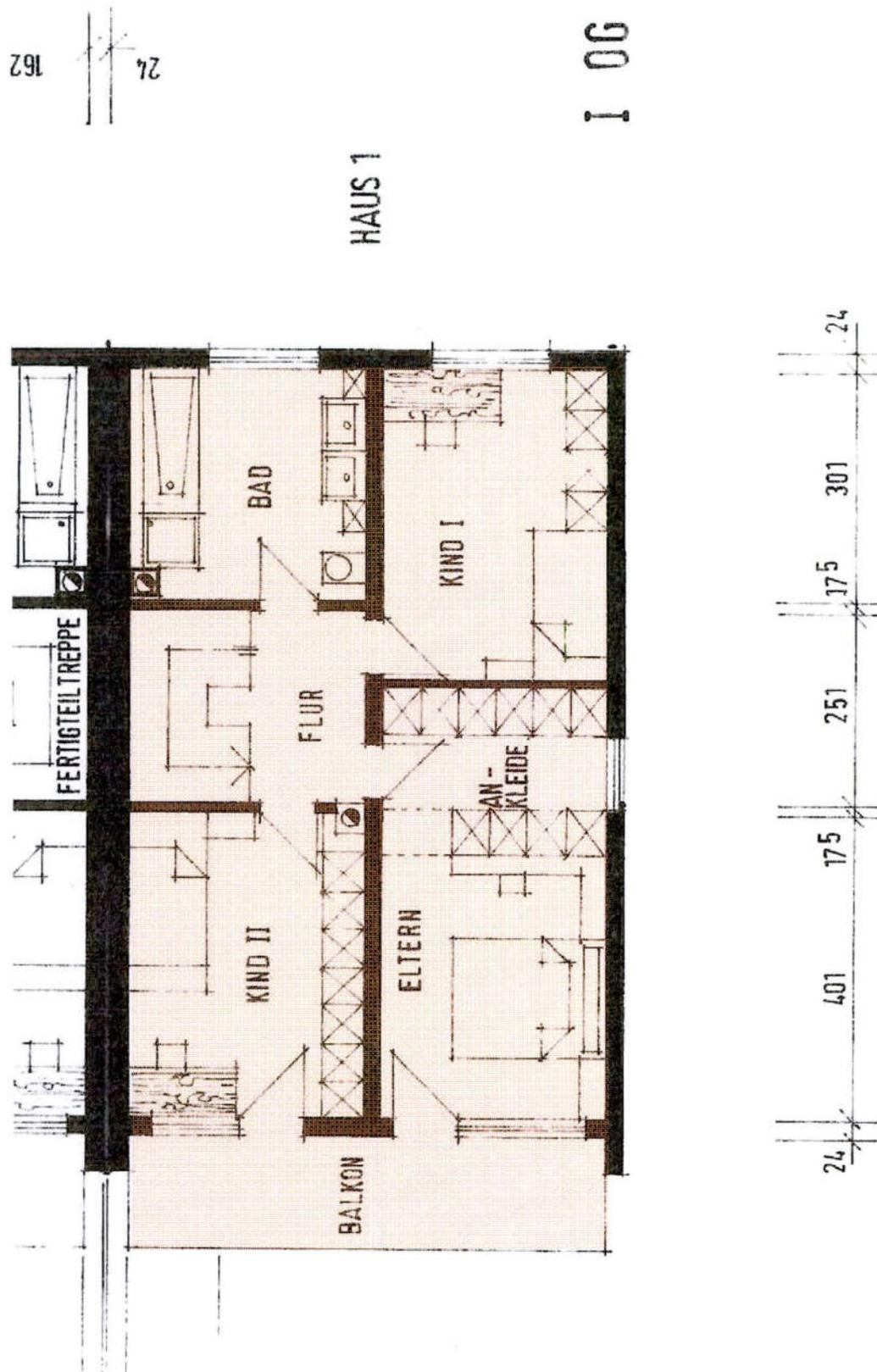
#### 8.5.1. Grundriss Untergeschoss



### 8.5.2. Grundriss Erdgeschoss



8.5.3. Grundriss Obergeschoss



### 8.5.4. Grundriss Dachgeschoss

Quelle: Nachtragsgenehmigung vom 15.08.1984

