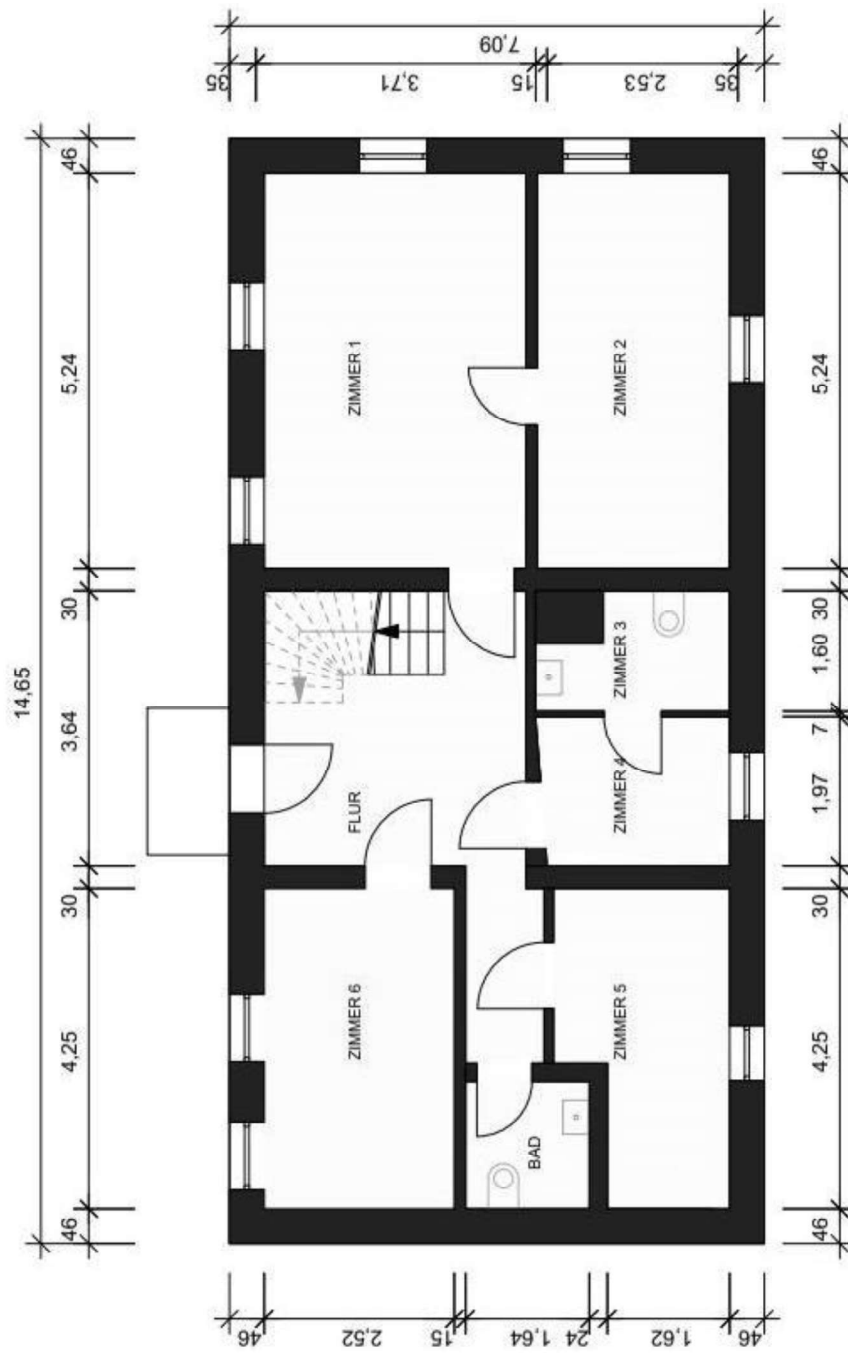
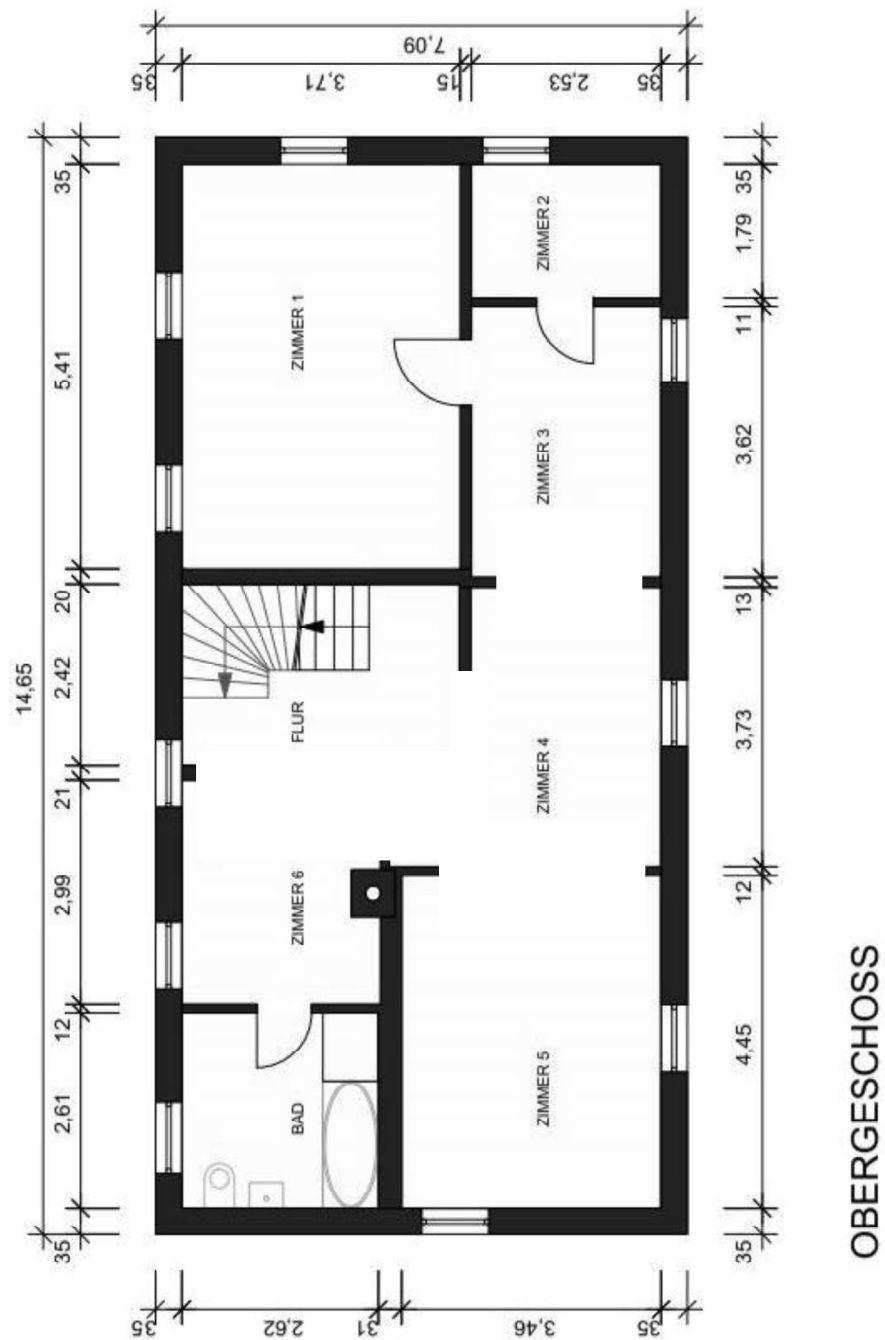


Grundriss Erdgeschoss



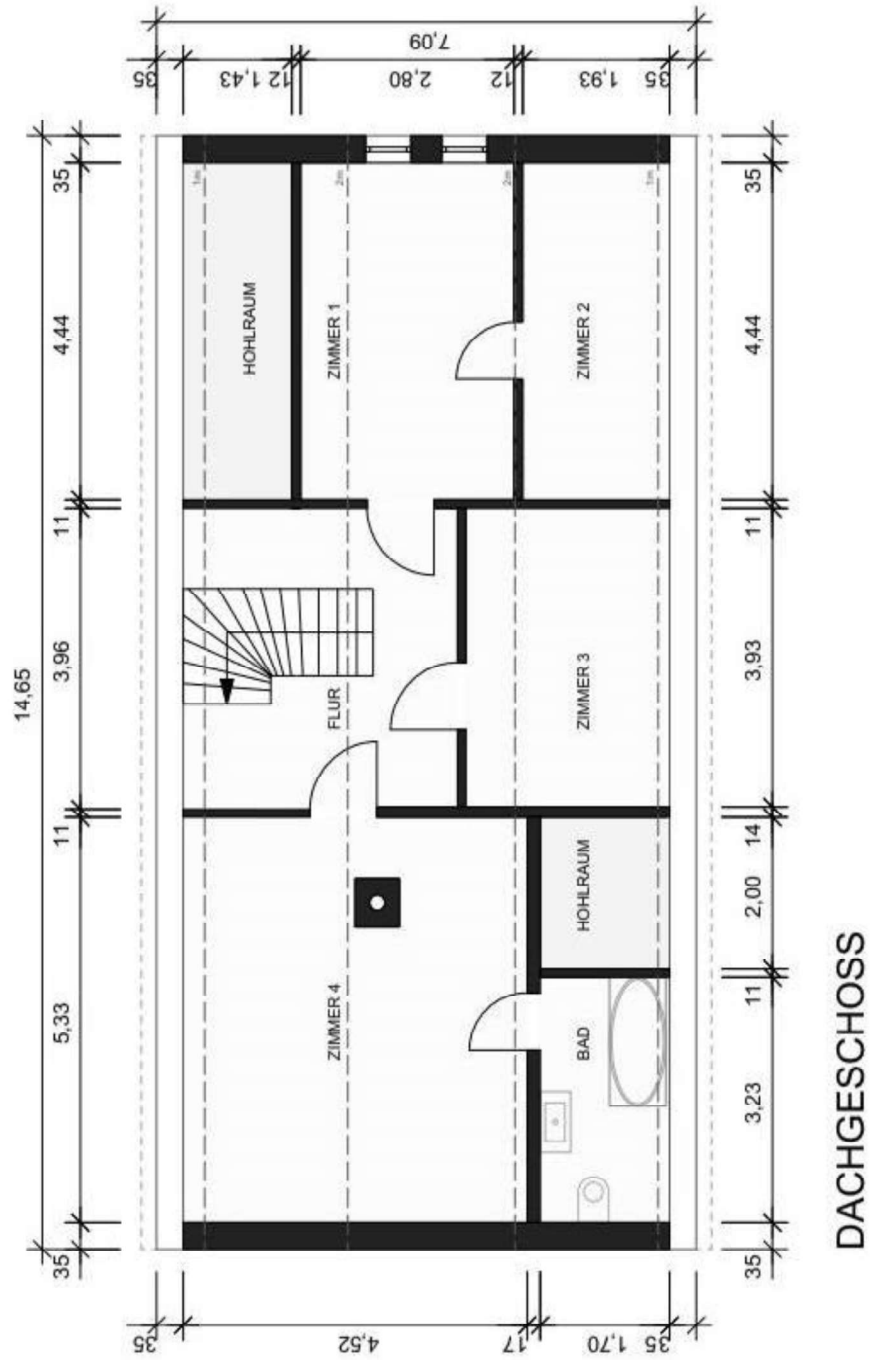
ERDGESCHOSS

Grundriss Obergeschoss



Im Obergeschoss wurden Innenwände entfernt. Zimmer 3, Zimmer 4, Zimmer 5, Zimmer 6 und der Flur bildet eine offene Wohnfläche im Obergeschoss.

Grundriss Dachgeschoss



Bildmaterial

Ansicht des Bewertungsgrundstückes Flst. 41/ 2 von der Haidter Straße (Südostansicht)
Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein ca. 1900/ 1920 erbautes Einfamilien- bzw. Dorfhaus, sowie ein Gebäudeanbau mit Garage (Baujahr 1976)



Das Wohngebäude mit Erd-, Ober- und Dachgeschoß ist teilunterkellert (Gewölbekeller in Bruchsteinmauerwerk)
Die Gesamtwohnfläche des Wohnhauses beträgt ca. 195,5 m².
Eine Sanierung bzw. Modernisierung des Bewertungsgebäudes wurde kostenmäßig berücksichtigt



Ansicht des Einfamilienhauses von der Haidter Straße (Nordostansicht)
Auf der rechten Seite ist der Gebäudeanbau mit Garage zu sehen.
Ein Zugang auf das begehbare Dach ist über eine Außentreppe und den Wohnbereich im Obergeschoss möglich.
Gebäudeanbau und Garage befinden sich in einem zu modernisierenden Gesamtzustand. Kosten hierfür werden in der Wertermittlung berücksichtigt



Bildmaterial

Innenansicht des Eingangsflures im Erdgeschoss mit Treppe zum Obergeschoss.
Auf Grund des Wasserschadens im Dachgeschoss sind in fast allen Räumen Feuchtigkeitsschäden an den Innenwänden, Decken und Außenwänden ersichtlich



Blick in das Zimmer Nr. 6 im Erdgeschoss. Durch den Wasserschaden im Dachgeschoss ist ein Großteil der Zwischenböden zwischen Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss betroffen.
Die durch den Wasserschaden betroffenen Koksaschedämmungen müssen teilweise entfernt und durch neue Dämmungen und Bodenbeläge ersetzt werden



Blick in das kleine Badezimmer bzw. Gäste-WC im Erdgeschoss. Das Bad war mit einem WC und einem Handwaschbecken ausgestattet. Feuchtigkeitsschäden sind an den Wand- und Deckenflächen ersichtlich



Bildmaterial

Zimmer Nr. 2 im Erdgeschoss



Blick in den großen offenen Wohnbereich im Obergeschoss des Wohnhauses.
Bei den Umbaumaßnahmen im Jahr 2021 wurden im Obergeschoss mehrere Innenwände entfernt und somit ein „offener“ Wohnbereich geschaffen



Blick in das Badezimmer im Obergeschoss. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein WC und ein Handwaschbecken



Bildmaterial

Im offenen Wohnbereich des Obergeschosses wurde zusätzlich ein Schwedenofen integriert



Der Wasserschaden entstand im Badezimmer des Dachgeschosses. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Zwischenböden bzw. Decken betroffen und daher zu sanieren bzw. auszutauschen sind. Ein Zugang auf das begehbare Dach des Gebäudeanbaus und der Garage ist vorhanden



Blick vom offenen Wohnbereich in Richtung Küchenraum und zwei weitere Wohnräume (Zimmer Nr. 1 und Nr. 2)



Bildmaterial

Über eine Holzterrasse gelangt man vom Obergeschoss in das Dachgeschoss.
Im Dachgeschoss gelangt man über einen Flur in drei weitere Räume und das Badezimmer



Blick in das Zimmer Nr. 1 im Dachgeschoß.
Über das Zimmer Nr. 1 im DG sind ein weiterer Raum und ein Abstellraum in den Dachschrägen erschlossen



Blick in das Badezimmer des Dachgeschosses.
Im Badezimmer befinden sich eine Badewanne, ein WC und ein Handwaschbecken.
Ursprung des Wasserschadens war ein defektes Wasserabsper- bzw. Eckventil des Handwaschbeckens



Bildmaterial

Blick in den Heizungsraum im Erdgeschoss des Gebäudes. Verbaut wurde eine Öl- Zentralheizung der Marke Oertli (Baujahr 1991). Der Austausch bzw. der Einbau einer neuen Heizungsanlage wird in der vorliegenden Wertermittlung eingerechnet und kostenmäßig berücksichtigt



Blick auf die beiden Kunststoff- Heizöltanks im Gebäudeanbau

