



Derzeitige Nutzung

Die zu bewertende Wohnung wird als Ferienwohnung vermietet.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und der dem Bauantrag, als Anlage beigefügte Baubeschreibung. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	massives Gebäude
Geschosszahl:	zweigeschossig mit ausgebauten DG
Baujahr:	1994
Modernisierungen:	im Rahmen der Instandhaltung
Außenansicht:	rote Klinkerfassade

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau mit Satteldach, Eingänge mit Friesengiebel und Gauben
Fundamente:	Beton
Boden:	Beton
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Trockenbau
Decken:	Filigrandecke

Lage, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Lage: im Obergeschoss eines Appartementhauses
2 x Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Flur, Bad

Beschreibung

Räume:

Fußboden:	Laminat, Fliesen
Wände:	Tapete, Fliesen
Decke:	Tapete

Fenster und Türen

Fenster:	weiße PVC-Fenster
Türen:	weiße zweiflügelige PVC-Tür (Hauseingang), braune Wohnungseingangstür

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung;
Heizung:	Heizhaus für Wohnanlage - Zentralheizung Gas, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser:	über Heizung bzw. elektrisch
Sanitärinstallation:	WC, WB, erdgleiche Dusche, mittlerer Standard

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	- 2 x Balkon ca. 2,85 m ² als auskragende Betonplatte mit Geländer - Sondernutzungsrecht Parkplatz Nr. 146
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein normaler Unterhaltungsstau.

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

- Bauschäden und Baumängel:
- durch das Gebäudealter bedingt
 - Dämmung lt. Baujahr
 - Heizungssanierung geplant

Eventuell vorhandene kleinere Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer mit enthalten. Im Übrigen wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Außenanlagen

- Zufahrt/Parkplätze aus Betonpflaster
- Grünflächen, Rasen, Bepflanzung