

## Baubeschreibung

### Vorbemerkungen

Die Angaben der nachfolgenden Beschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung muss sich auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen marktüblich (bzw. nachhaltig) wertrelevant sind.

Diese Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten zur Ermittlung von Mängeln, Schäden, notwendigen Reparaturen, Ursachen und zu erwartenden Kosten dar. Es wird nur die marktübliche wertbeeinflussende Wirkung pauschal berücksichtigt. Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen, Einbauten, Einrichtungen usw. wird i.d.R. nicht geprüft. Versteckte Mängel werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Untersuchungen auf Standsicherheit, auf Schall- und Wärmeschutz, auf Brandschutz, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Materialien sowie auf Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen sind ggf. zusätzlich vorzunehmen und zu berücksichtigen.

### Allgemeines und Nutzung

Objektart:	Wohnhaus freistehend mit Anbau im EG II-geschossig unterkellert Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	1904
Instandsetzung / Modernisierung:	nach 1990 bis 2024 sukzessive instandgesetzt / modernisiert
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Dreifamilienhaus Wohnungen im EG und im DG vermietet Wohnung im OG von Miteigentümer genutzt Wohnungsgrößen: 120 m <sup>2</sup> (EG) 109 m <sup>2</sup> (OG) 101 m <sup>2</sup> (DG) Wohnfläche insg.: 330 m <sup>2</sup>
Flächen-Plausibilisierung:	Aus den Außenmaßen ergibt sich eine ansetzbare (wertrelevante) Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 600 m <sup>2</sup> . Dabei wurde die BGF des Dachgeschosses wegen der Neigung der Dachflächen und der damit verbundenen schlechteren Ausnutzbarkeit angepasst. Es entfallen auf die Geschosse ohne Keller ca. 445 m <sup>2</sup> . Die Mietfläche von ca. 330 m <sup>2</sup> steht in einem normalen Verhältnis zur BGF. Der sich ergebende Nutzflächenfaktor beträgt 0,74 und liegt für die Gebäudeart noch im plausiblen Bereich.
Besichtigungsumfang:	Außen- und Innenbesichtigung

## Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Streifenfundamente	
Umfassungswände:	Mauerwerk	
Fassade:	Sichtmauerwerk gestaltete Putzelemente	
Innenwände:	i.d.R. Mauerwerk tlw. Leichtbau	
Decken:	Keller:	Massivdecke
	Erdgeschoss:	Holzbalken
	Obergeschoss:	Holzbalken
	Dachgeschoss:	Holzbalken
Dach	Konstruktion:	Holzdach
	Form:	Krüppelwalmdach
	Eindeckung:	alte glasierte Ziegel
	Entwässerung:	Zinkblech

## Ausbau

Treppen:	zum Keller:	Holztreppe (erneuert)
	zum OG:	alte Holztreppe
	zum DG:	alte Holztreppe
	zum Spitzboden:	Dachbodentreppe aus Metall
Fenster:	aus Kunststoff mit Isolierverglasung	
Türen:	Eingangstüren:	Kunststoff mit Lichtausschnitten
	Innentüren:	überw. alte Holztüren, tlw. einf. TGL Türen
Fußböden:	Keller:	Beton / Terrazzo
	Wohnräume:	Holzdielen, Laminat
	Küchen:	Laminat, plast. Belag
	Bäder:	Fliesen
Innenwandbekleidungen:	allgemein:	Wände verputzt
	Wohnräume:	malermäßig behandelt
	Küchen	Fliesenspiegel an Objektwänden
	Bäder:	Fliesen
Deckenbekleidungen:	tlw. mit Stuck versehen	
sanitäre Ausstattung:	durchschnittlich	
Elektroinstallation:	zweckentsprechende Ausstattung	
Heizung:	Gas-Zentralheizung Heizzentrale wirtschaftlich überaltert Plattenheizkörper	
besondere Einrichtungen:	nicht in der Wertermittlung enthalten	

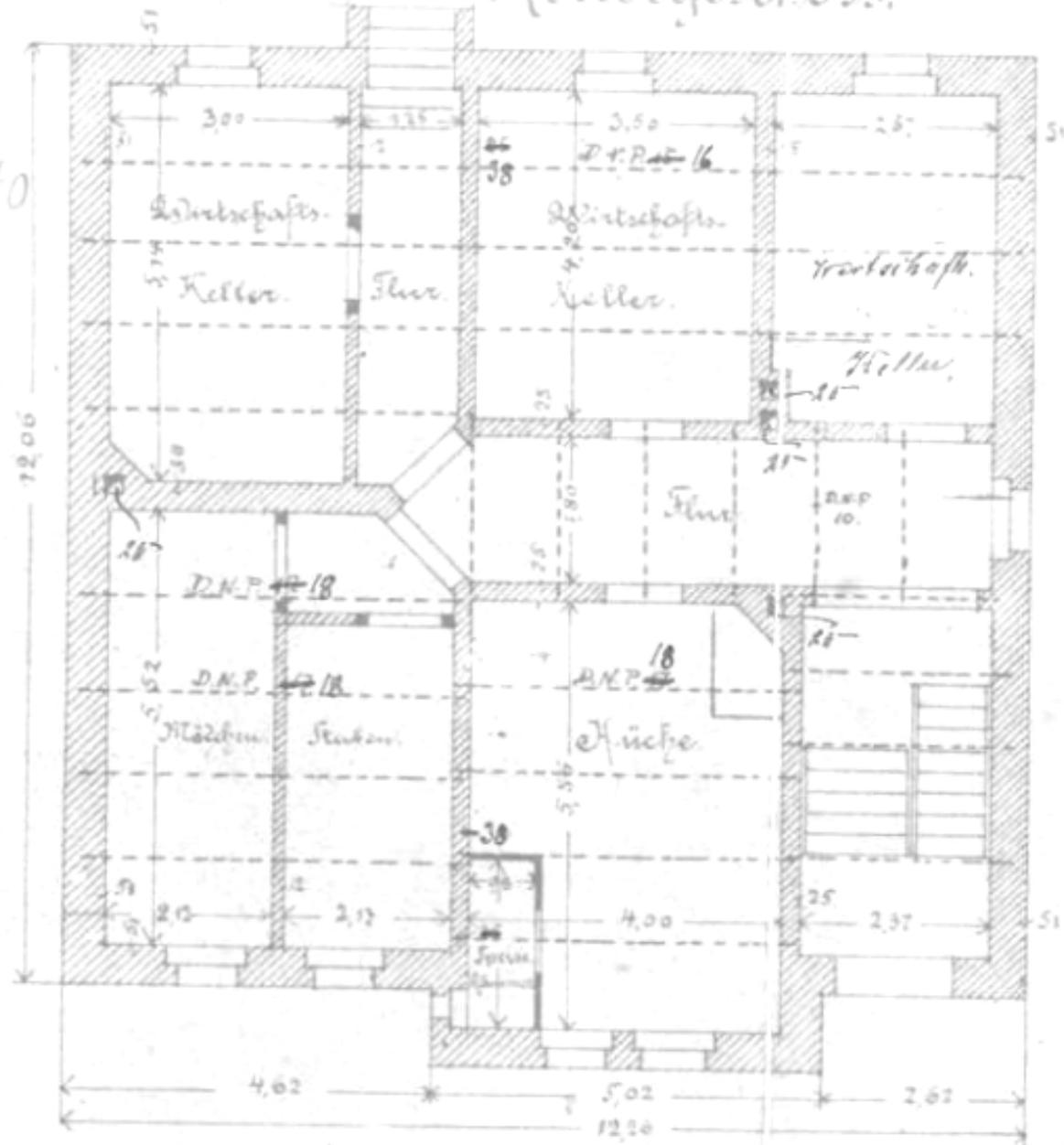
## Zustand

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal
Schäden / Mängel:	Gebrauchsspuren / Verschleiß alter Schädlingsbefall an Holzbauteilen stellenweise Putzablösungen (hohlklingende Bereiche) diverse Feuchte- / Putzschäden (besonders dtl. im KG) Dacheindeckung erneuerungsbedürftig mangelh. Schallschutz auf Grund der Holzbalkendecken u.a.m. (siehe auch Fotodokumentation)
energetischer Gebäudezustand:	dem Anschein nach baujahr- und objektadäquater Standard dementsprechend verbesserungsbedürftig Energieausweis liegt nicht vor
Gesamteindruck / Zustand:	Der bauliche Zustand ist altersgemäß normal bis unbefriedigend und die Ausstattung entspricht einem durchschnittlichen (EG und DG) bis unterdurchschnittlichen (OG) bzw. einfachen (KG) Standard. Sie ist insbesondere im Keller und in der OG Wohnung tlw. überaltert sowie tlw. auch durch Eigenleistungen (verbunden mit diversen optischen und Ausführungsmängeln) geprägt. Den langfristig normalen Gebrauch des Gebäudes erheblich einschränkende Mängel und Schäden wurden im Keller und an der Dachkonstruktion festgestellt.
Gebäudestandardstufe (NHK 2010):	1 (deutlich nicht zeitgemäß) bis 3 (mittel / durchschnittlich)

## Nebengebäude / Außenanlagen

Stallscheine:	Massivbau Umfassungswände aus Mauerwerk sehr unbefriedigender baulicher Zustand wirtschaftlich verschlissen ohne nennenswerten Zeitwert bleibt deshalb bei der Wertermittlung unberücksichtigt
Hühnerstall:	Massivbau Umfassungswände aus Mauerwerk sehr unbefriedigender baulicher Zustand wirtschaftlich verschlissen ohne nennenswerten Zeitwert bleibt deshalb bei der Wertermittlung unberücksichtigt
zu den Außenanlagen gehören	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück Wege- / Freiflächenbefestigungen einfache Einfriedungen normal gepflegte Gartenanlagen / Pflanzungen

# Kellergeschoss.



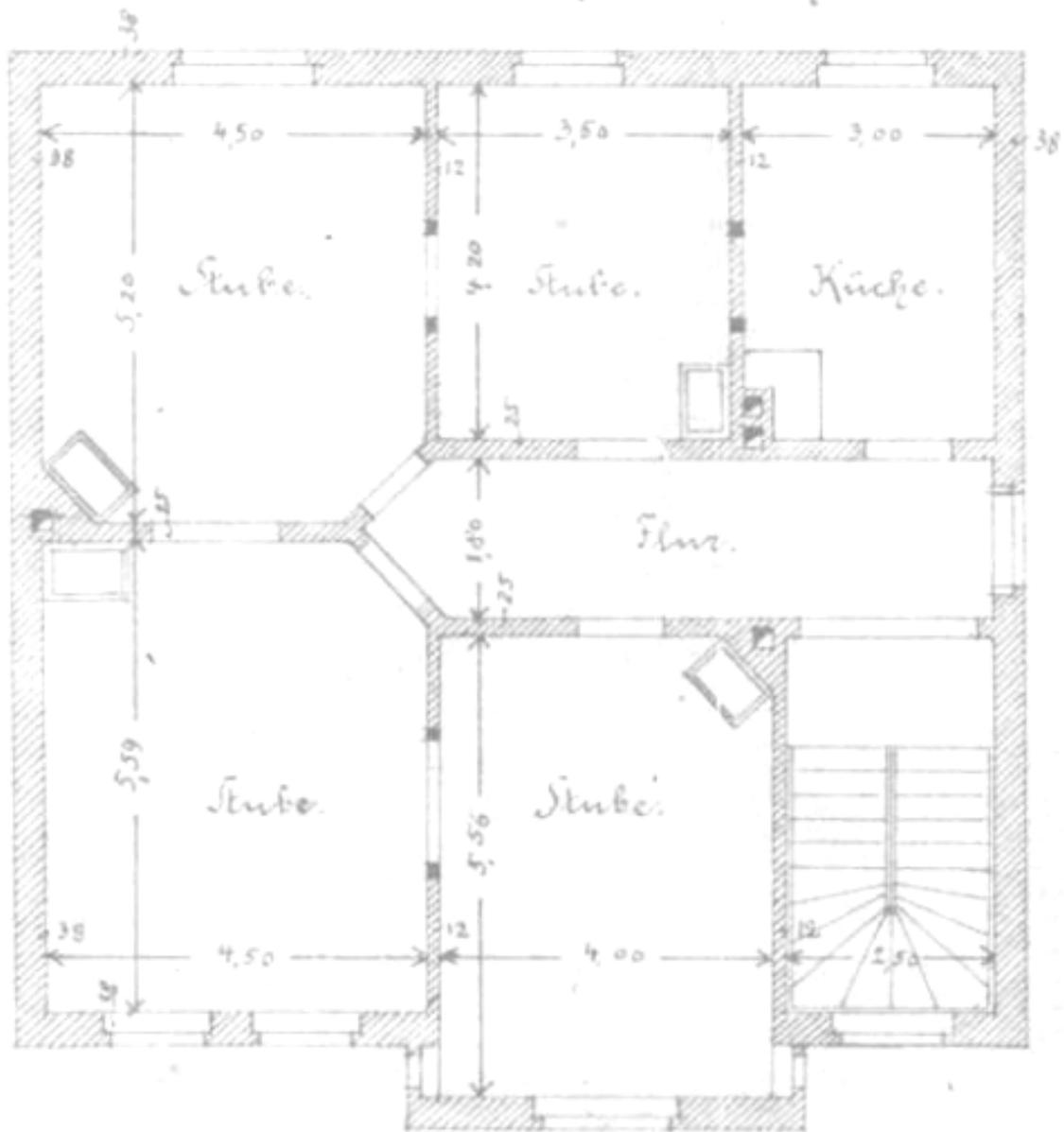
ч.г. 29.1.1904.

1:100.

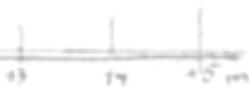


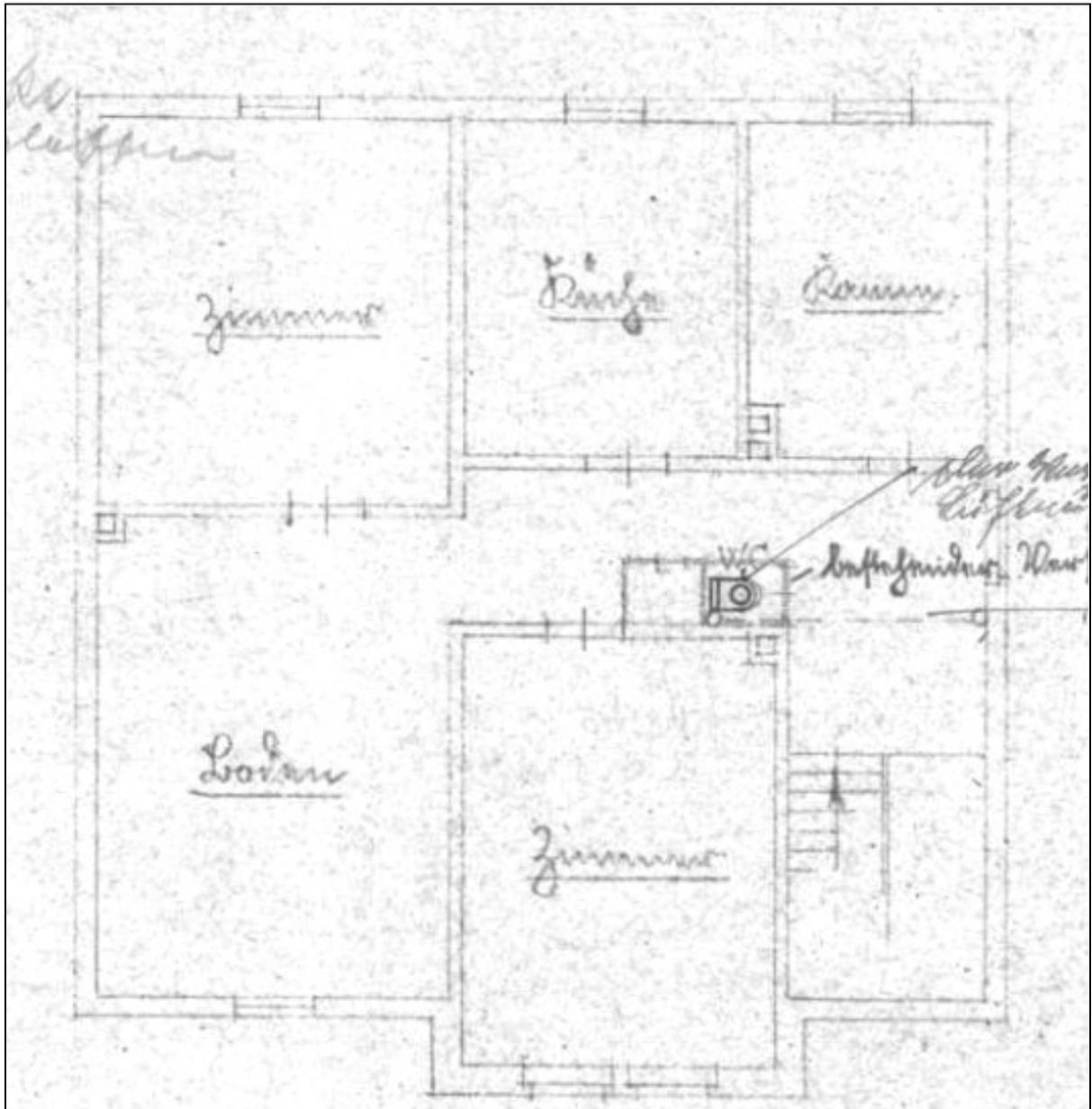


# Erstes Stockwerk.



Schwarz, im Dez.





Kaufzettel

der Eigentümer

geprüft  
 April 1958  
 Behörde