

5. Baubeschreibung

5.1. 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.

5.2. Gebäudebeschreibung

5.2.1. Allgemeines und Nutzung

Objektart:	Wohnhäuser freistehend II-geschossig unterkellert Dachgeschosse ausgebaut
Baujahr:	in der 2. Hälfte der 1990-er Jahre
Nutzung:	Mehrfamilienhäuser Doppelhaushälften Zweispänner
Besichtigungsumfang:	Außen- und tlw. Innenbesichtigung

5.2.2. Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbauten
Fundamente:	Streifenfundamente, Fundamentplatten
Umfassungswände:	Mauerwerk
Fassade:	Verblendmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Leichtbau
Decken:	Massivdecken
Dächer	Konstruktion: Holzdächer Form: Satteldächer Eindeckung: Betondachsteine Entwässerung: Zinkblech
besondere Bauteile:	Eingangsüberdachungen, Balkone

5.2.3. Ausbau

Fenster:	aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüren: Kunststoff (verglast) Wohnungstüren: glatte Standardtüren
Fußböden:	Keller: Beton Treppenhaus: Granitplatten
Treppenhaus::	Wände: verputzt und malermäßig behandelt Treppen: Massivtreppen mit Granitplattenbelag
sanitäre Ausstattung:	durchschnittliche Ausstattung und Qualität
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung

5.2.4. Zustand

Gebäudekonzeption::	zweckmäßig zeitgemäß
Belichtung und Besonnung:	normal
Schäden / Mängel:	übliche Gebrauchsspuren / normaler Verschleiß
energetischer Gebäudezustand:	lt. Energieverbrauchsausweis vom 06.03.2020 - mäßiger Standard - Endenergieverbrauch lt. Ausweis 93 kWh/m ² a
Gesamteindruck / Zustand:	Der bauliche Zustand ist weitgehend altersgemäß normal und die Ausstattung entspricht einem durchschnittlichen Standard. Den normalen Gebrauch des Gebäudes erheblich einschränkende Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt. Vorhandene leichte Mängel und Schäden werden durch den entsprechenden Ansatz der Instandhaltungskosten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.
Gebäudestandardstufe (NHK 2010):	überwiegend 3 (mittel / durchschnittlich)

5.3. Wohnungsbeschreibung

5.3.1. Allgemeines und Nutzung

Objektart:	2-Raum-Wohnung mit Terrasse mit geräumigen Abstellraum im Keller mit PKW-Stellplatz im Freien
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Mietwohnung Wohnfläche insg.: 62,5
Besichtigungsumfang:	vollständige Innenbesichtigung

5.3.2. Ausbau

Innentüren:	glatte Standardtüren	
Fußböden:	Wohnräume:	einfaches Laminat
	Küche:	Fliesen
	Bad:	Fliesen
Innenwandbekleidungen:	allgemein:	Wände verputzt
	Wohnräume:	malermäßig behandelt
	Küche:	Fliesenspiegel an der Objektwand
	Bad:	Fliesen
sanitäre Ausstattung:	durchschnittliche Ausstattung und Qualität	
Elektroinstallation:	übliche durchschnittliche Ausstattung	
Heizung:	Plattenheizkörper	
besondere Einrichtungen:	nicht in der Wertermittlung enthalten	

5.3.3. Zustand

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig zeitgemäß
Belichtung und Besonnung:	normal
Schäden / Mängel:	übliche Gebrauchsspuren / normaler Verschleiß
Gesamteindruck / Zustand:	Der Zustand der Wohnung weitgehend altersgemäß normal und die Ausstattung entspricht einem durchschnittlichen Standard. Sie stammt jedoch im Wesentlichen aus dem Gebäudeherstellungsjahr und ist dementsprechend gealtert. Den normalen Gebrauch der Wohnung erheblich einschränkende Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt.

5.4. Außenanlagen

zu den Außenanlagen gehören	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück Wege- und Terrassenbefestigungen normal gepflegte Grünanlagen / Pflanzungen
-----------------------------	--

