

Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Von der Doppelhaushälfte mit rückwärtigem Anbau liegen keine Bauunterlagen bzw. Bauzeichnungen vor. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden. Zerstörende und chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standsicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Inwieweit Holzschutzmittel in den zurückliegenden Jahren im Dachgeschoss zum Einsatz gekommen sind, ist nicht bekannt und muss gegebenenfalls gesondert untersucht werden. Für die Doppelhaushälfte liegt kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz GEG) vor.

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Feldsteinen
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, ca. 30,0 cm bzw. ca. 25,0 cm, Wärmedämmverbundsystem ca. 6,0 cm bzw. ca. 8,0 cm, Fassade im Jahr 2000 erneuert
Innenwände:	im Erd- und Dachgeschoss ursprüngliches Ziegelmauerwerk bzw. Trockenbauwände
Geschossdecken:	überwiegend ursprüngliche Holzbalkendecke mit Lehmfüllung bzw. Einschub, Einschub der Decke in der linken Wohnung entnommen und mit Mineralwolle neu gedämmt, im Bereich des Hauswirtschaftsraum Stahlträgerdecke mit vermutlich Betonfüllung
Fußböden und Beläge:	
Wohnung links:	Unterbeton, Dämmung und Estrich, darüber Vinylböden und Laminat, im Bad Bodenfliesen
Wohnung rechts:	Betonfußboden in der Küche, im Flur und im Bad, darüber Bodenfliesen, im Ess- und Wohnzimmer Holzfußboden, OSB-Platten und Bodenfliesen
Wohnung im Anbau:	Unterbeton, Dämmung und Estrich, darüber Laminat, im Bad, im Flur und im Küchenbereich Bodenfliesen
Dachgeschoss:	überwiegend Auslegware und Laminat, im Bad Bodenfliesen

Innenwandflächen:

Wohnung links:	verputzt bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet und mit Rauhfaser tapete tapeziert, Bad halbhoch gefliest, darüber Rauhfaser tapete
Wohnung rechts:	verputzt bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet und tapeziert, Bad ca. 1,80 hoch gefliest, in der Küche Fliesenspiegel
Wohnung im Anbau:	verputzt bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet und mit Rauhfaser tapete tapeziert, Bad wandhoch gefliest, im Küchenbereich Fliesenspiegel
Dachgeschoss:	verputzt bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet und mit Rauhfaser tapete tapeziert, Bad teilweise wandhoch gefliest bzw. tapeziert

Deckenflächen:

Wohnung links:	sämtliche Räume mit Gipskartonplatten verkleidet und mit Rauhfaser tapete tapeziert
Wohnung rechts:	im Bad und im Flur abgehängte Akustikdecke, in der Küche und im Wohn- und Esszimmer mit Gipskartonplatten abgehängte Decke und mit Rauhfaser tapete tapeziert, im Wohn- und Esszimmer Decke mit Holzbrettern verkleidet
Wohnung im Anbau:	mit Gipskartonplatten verkleidete und abgehängte Decke, tapeziert mit Rauhfaser tapete
Dachgeschoss:	überwiegend mit Gipskartonplatten verkleidet und mit Rauhfaser tapete tapeziert

Geschosstreppe:

ursprüngliche und gerade Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen zum Dachgeschoss, unbequem begehbare Treppe, fehlender Handlauf und fehlendes Geländer

Fenster:

überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach), liegende Dachfenster im Dachgeschoss, Einbau der Fenster ca. 2000

Türen:

Eingangstüren:	Kunststofftüren und Holztüren mit Isolierverglasung
Innentüren:	überwiegend Röhrenspantüren mit Zargen, Dekor Eiche oder Buche

Sanitäre Installationen:

Wohnung links:	Bad mit stehendem WC mit PVC-Spülkasten, eingefliester Duschtasse mit Duschkabine, Waschbecken, Elektroboiler und Waschmaschinenanschluss, Einbau des Bades im Jahr 1997
Wohnung rechts:	Bad mit eingefliester Badewanne, stehendem WC mit PVC-Spülkasten, Waschbecken, Duschecke mit Vorhang und Waschmaschinenanschluss, Baderneuerung Anfang der 1990er Jahre
Wohnung im Anbau:	Bad mit stehendem WC mit PVC-Spülkasten, eingefliester Duschtasse mit Duschkabine, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, Einbau des Bades im Jahr 2003
Dachgeschoss:	Bad mit stehendem WC mit PVC-Spülkasten, eingefliester Duschtasse ohne Duschkabine oder Vorhang und Waschbecken

Heizung:	Niedertemperaturkessel mit Warmwasser-aufbereiter vom Hersteller Vaillant, Einbau der Heizungsanlage im Jahr 1997, Warmwasser-aufbereiter außer Betrieb, zwei Elektroboiler für Warmwasser aus dem Jahr 2023, in den Räumen überwiegend weiß lackierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und Heizungsleitungen aus Kupfer
----------	--

Elektroinstallation:	durchschnittliche Elektroinstallation, Zähler- und Verteilerkasten mit FI-Schalter aus dem Jahr 1997, Kupferleitungen ab 1997 verlegt, Elektroleitungen in Teilbereichen nicht verkleidet bzw. sichtbar
----------------------	---

Küchen:	je Wohneinheit eine Einbauküche (Küchen im Eigentum der Mieter)
---------	---

Warmwasserversorgung:	zur Zeit über Elektroboiler, Einbau der Boiler im Jahr 2023
-----------------------	---

Besondere Einrichtungen:	keine
--------------------------	-------

Dachform:	Krüppelwalmdach, im rückwärtigem Bereich flach geneigtes Dach und Satteldach
-----------	--

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl bzw. im hinteren Bereich Holzkonstruktionen mit Brettverschalungen
Dacheindeckung:	Betondachsteine und Zwischendämmung, Schweißbahnen im rückwärtigem Bereich, Erneuerung und Dämmung des Daches im Jahr 1997
Außenansicht:	Wärmedämmverbundsystem mit Strukturputz, Erneuerung der Fassade im Jahr 2000
Besondere Bauteile:	keine

Zustand

Belichtung und Besonnung:	ausreichende Belichtung und Besonnung
Wirtschaftliche Wertminderung:	in Teilbereichen mangelnde Wärmeisolierung, mangelnde Raumhöhen und nicht vorhandene horizontale Abdichtungen des Mauerwerks
Grundrissgestaltung und Raumaufteilung:	Die Raumaufteilung ist den Grundrisszeichnungen in den Anlagen 8/1-8/2 zu entnehmen. In den Wohneinheiten sind Durchgangsräume und gefangene Räume vorhanden. Die Räume sind teilweise klein geschnitten. Es liegen keine zeitgemäßen Grundrisse vor.

Allgemeinzustand der Doppelhaushälfte mit rückwärtigem Anbau

Die Doppelhaushälfte mit zwei kleinen Wohneinheiten im Vorderhaus und einer kleinen Wohneinheit im Anbau befindet sich in einem teilmodernisierten Zustand. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen waren ab 1997 bis Mitte der 2000er Jahre die Neueindeckung des Daches mit Betondachsteinen bzw. Schweißbahnen, der Einbau von Kunststofffenstern und teilweise neuen Eingangstüren, die Erneuerung der Innentüren, die komplette Erneuerung der Heizungsanlage mit Plattenheizkörpern und Heizungsleitungen, die Sanierung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem und die Veränderung der Grundrisse verbunden mit der Erneuerung des Innenausbaus.

Das Dachgeschoss wurde in der Umbauphase ausgebaut. Im Dachgeschoss liegen mangelnde Raumhöhen vor (lichte Höhen überwiegend zwischen ca. 2,00 m bis ca. 2,20 m), sodass die Räume im Dachgeschoss nicht als Aufenthaltsräume angesehen werden können. Um das Dachgeschoss wohnbaulich zu nutzen ist die Zwischendecke zum Spitzboden zu verändern bzw. die Zangen der Dachkonstruktion sind höher zu setzen. Der Bereich des Hauswirtschaftsraumes sowie der Zugang zum Dachgeschoss sind nicht renoviert. In dem Objekt befindet sich die ursprüngliche Geschosstreppe, welche unbequem begehbar ist. In der Wohnung im Erdgeschoss rechts und im rückwärtigem Anbau sind die abgehängten Decken zukünftig zu verändern, sodass übliche lichte Raumhöhen erreicht

werden. Der Zuschnitt der Grundrisse im Erd- und Dachgeschoss ist nicht zeitgemäß (kleine Räume, gefangene Räume und Durchgangszimmer). Aufgrund der Größe des Objektes ist eine zukünftige Nutzung der Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Einliegerwohnung im rückwärtigem Anbau am wahrscheinlichsten. Die 27 Jahre alte Gasheizung mit Warmwasserspeicher (Niedertemperaturkessel) ist zukünftig durch einen modernen Wärmeerzeuger auszutauschen. Die Warmwasserversorgung erfolgt zur Zeit durch Elektroboiler. In der Wohnung im Erdgeschoss rechts wurde das Bad zuletzt Anfang der 1990er Jahre renoviert. Die Aufzählung von Baumängeln und Bauschäden der Doppelhaushälfte ist nicht abschließend und auch nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

ehemaliges Stallgebäude (Hobbyraum und Lager)

Neben der Doppelhaushälfte befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude mit Trockenboden, welches schätzungsweise ebenfalls um 1920 errichtet wurde. Das Massivgebäude mit Satteldach wurde in den zurückliegenden Jahren als Hobbyraum bzw. Lager genutzt. Das Nebengebäude in Ziegelbauweise hat die Abmessungen von ca. 13,30 m x ca. 5,80 m. Die Bruttogrundfläche des Nebengebäudes beträgt ca. 77 m² und die Nutzfläche ca. 61 m². Die Umfassungswände des Nebengebäudes bestehen aus Ziegelmauerwerk mit einer Wanddicke von ca. 25 cm. Im Bereich des Hobbyraumes ist das Umfassungsmauerwerk von innen mit einer Trockenwand verkleidet. Die Holzbalkendecke ist in dem Bereich ebenfalls mit Gipskartonplatten verkleidet. Die Wandflächen und die Decke sind im Hobbyraum mit Rauhfaser tapete tapeziert und gestrichen. Der Betonfußboden ist gefliest. Im Bereich des Lagers sind die Wand- und Deckenflächen nicht verkleidet. Das ehemalige Stallgebäude ist von außen leicht gedämmt und mit einem Strukturputz versehen. In das Nebengebäude sind eine Außentür aus Holz mit Zweifachverglasung, zwei einfache Fenster und eine Holzbrettertür eingebaut. In dem Nebengebäude ist die ursprüngliche Holzbalkendecke vorhanden. Auf der Holzsparrenkonstruktion liegt eine Eindeckung mit Betondachsteinen mit Unterspannbahn. Der Dachboden ist über eine Metallleiter vom Lager zugänglich. Das Nebengebäude wird mit Strom versorgt und eine Elektroanlage ist installiert. Das Nebengebäude ist unter der Berücksichtigung einer relativ geringen Restnutzungsdauer ohne Investitionen als Lager- bzw. Abstellschuppen nutzbar.

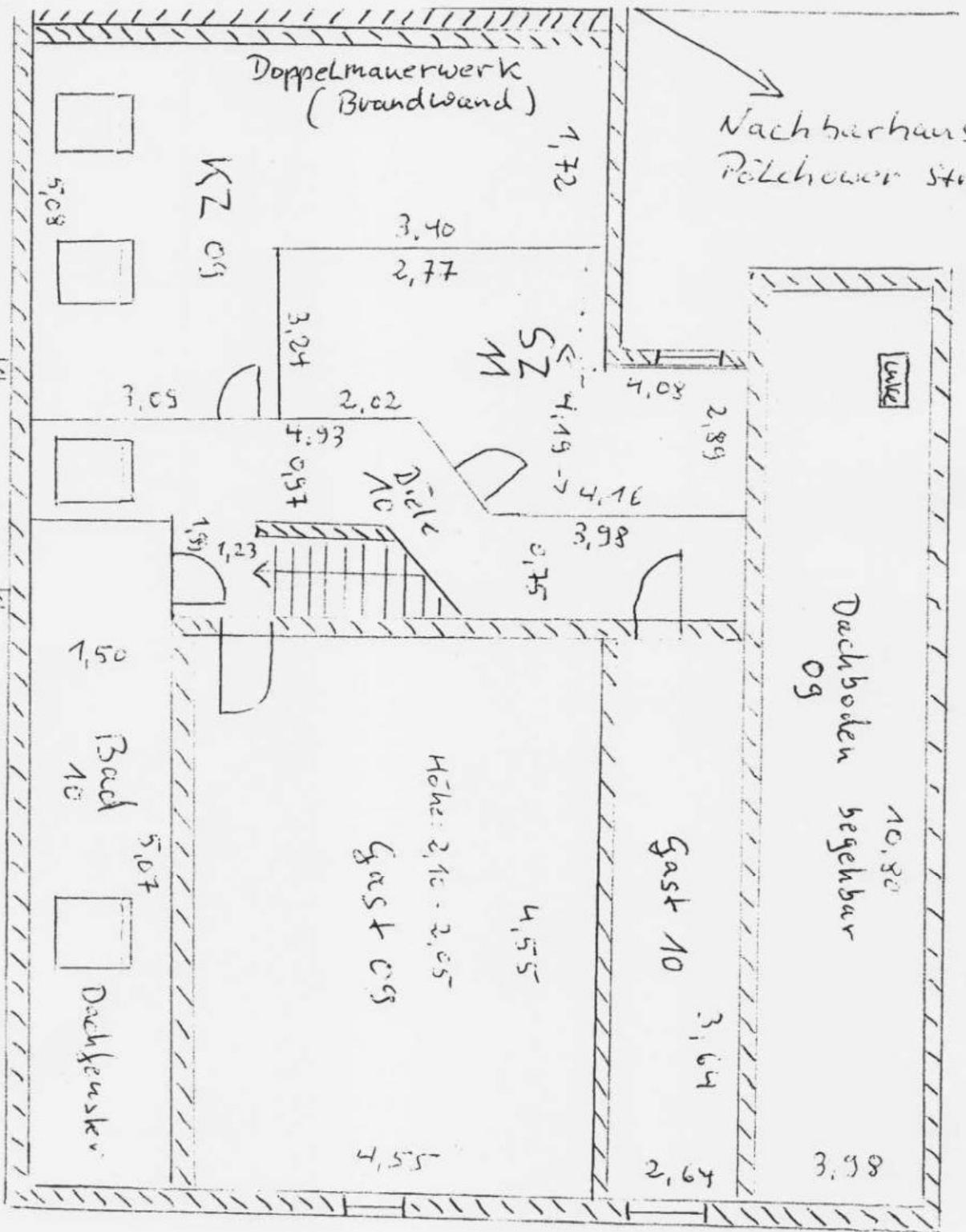
weitere bauliche Nebenanlagen

Zwischen dem ehemaligen Stallgebäude und der Werkstatt auf dem Nachbarflurstück 47/1 wurde eine Überdachung aus einer Holzkonstruktion mit einer Trapezblecheindeckung errichtet. Ein kleines WC wurde unter der Überdachung eingebaut. Die Überdachung befindet sich überwiegend auf dem Nachbargrundstück und wird deshalb wertmäßig nicht berücksichtigt.

Außenanlagen

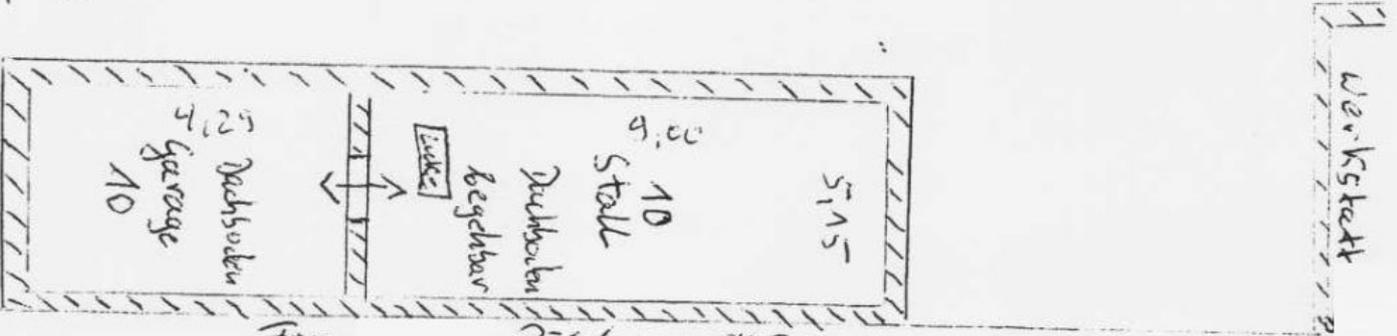
Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Erdgas und Telefon) sind ans öffentliche Netz angeschlossen. Der Verlauf der Leitungen auf dem Grundstück ist nicht bekannt. Die Zufahrt bzw. die Hofffläche zwischen der Doppelhaushälfte und dem Nebengebäude sowie der separate PKW-Stellplatz sind mit Betonpflaster befestigt. Vor der rechten Hauseingangsseite befindet sich eine mit Pflasterklinkern befestigte Terrasse. Hinter dem rückwärtigem Anbau befindet sich eine etwas über dem Erdreich angelegte Terrasse. Die Außenanlagen im hinteren Bereich des Grundstückes stellen sich überwiegend als Rasenflächen mit Beeteinfassungen und Bepflanzungen dar. Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken und zur Straße teilweise eingefriedet. Ansonsten sind keine nennenswerten Außenanlagen vorhanden.

Nachbarhaus
Pöchlauer Str. 3

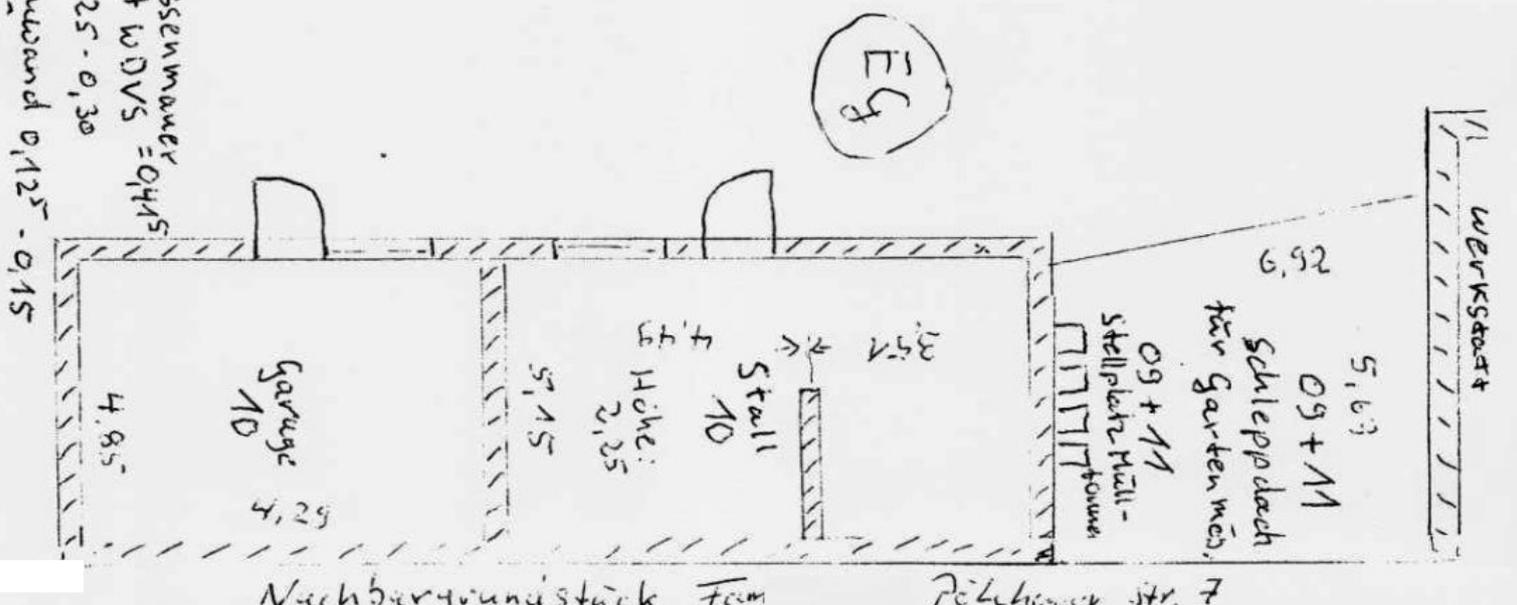
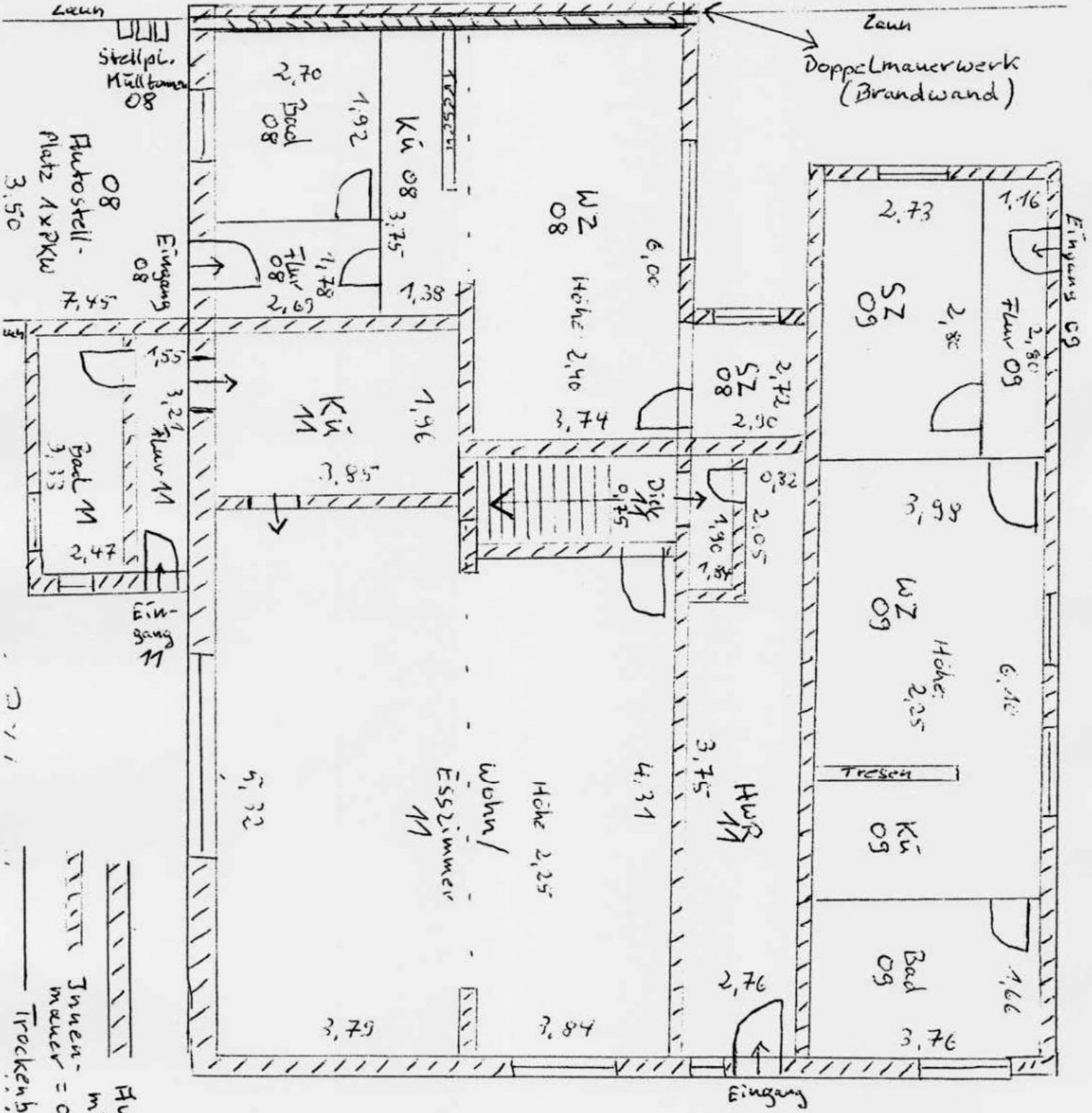


Dg

Massivwand
 Treppenbau
 Wand w112



Fam.
 Pöchlauer Str. 7
 Nachbargrundstück



Außenmauer
 mit WDVS = 0,415
 Innenmauer = 0,25 - 0,30
 Trockenbauwand 0,125 - 0,15

Nachbargrundstück Fam

Pöschner Str. 7