

Sanitärausstattung: Es ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Erdgeschoss:

Bodenbelag: Im Bad sind sandfarbig melierte Fliesen verlegt, auch ansonsten ist dieses Geschoss mit sandfarbig melierten Fliesen gefliest
Die Bodenbeläge befinden sich in einem mäßigen bis guten Zustand.

Wandbekleidung: Im Bad sind raumhoch helle melierte Fliesen mit Bordüreneinsatz, ansonsten sind gestrichene Raufasertapeten angebracht.
Die Wandbekleidungen befinden sich insgesamt in einem mäßigen bis guten Zustand.

Deckenbekleidung: Im Bad ist eine Holzvertäfelung angebracht (Raumhöhe nur 2,06 m), ansonsten sind die Decken mit Raufasertapeten tapeziert und gestrichen.
Die Deckenbekleidungen befinden sich insgesamt in einem mäßigen bis guten Zustand.

Sanitärausstattung: Ein Bad mit:
1 WC (Wandhängend)
1 Handwaschbecken
1 Dusche

Weißer Sanitäröbekte in mittlerer Ausstattung,
Entlüftung durch einen Glasbaustein.

Obergeschoss:

Bodenbelag: Im Bad sind sandfarbige Fliesen verlegt, allerdings ist ein Teilbereich wegen eines Wasserschadens geöffnet. Ansonsten ist überwiegend Fertigparkett in Lärchenholz verlegt. Insgesamt im mäßigen Zustand.

Wandbekleidung: Im Bad sind raumhoch helle melierte Fliesen mit Bordüreneinsatz, ansonsten sind gestrichene Raufasertapeten angebracht.
Die Wandbekleidungen befinden sich insgesamt in einem mäßigen bis guten Zustand.

Deckenbekleidung: Im Bad ist eine Holzvertäfelung, in einem Raum sind Styroporplatten angebracht, ansonsten sind die Decken mit Raufasertapeten tapeziert und gestrichen. Die Deckenbekleidungen befinden sich insgesamt in einem mäßigen bis guten Zustand.

Sanitärausstattung: Ein Bad mit:
1 WC
1 Waschbecken
1 Dusche (zurzeit nicht installiert)

Weißer Sanitärgegenstände in mittlerer Ausstattung, Entlüftung durch ein Fenster. Aufgrund eines Wasserschadens wurden die Duschwanne ausgebaut und die Fliesen im unteren Bereich der Dusche sowie in Teilbereichen des Bodenbereichs im Bad entfernt.

Dachgeschoss:

Bodenbelag: Braun melierte Fliesen.

Wandbekleidung: Rauputz, in der Küche an der Objektwand ein Fliesenspiegel.

Deckenbekleidung: Rauputz und Holzzierbalken.

Sanitärausstattung: Ist keine vorhanden.

6.8 Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung

Baumängel / Bauschäden
und Reparaturstau:

- Baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden im Kellerraum
- Insgesamt mäßiger Zustand des Kellers
- Die Heizungsanlage ist aufgrund des Alters und insbesondere aus energetischen Gründen modernisierungsbedürftig
- Die Warmwasseraufbereitung ist insbesondere aus energetischen Gründen modernisierungsbedürftig
- Die Fassade weist teilweise Putzschäden auf
- Im Bad im Obergeschoss erfolgte nach einem Wasserschaden keine Wiederherstellung
- Beseitigung allgemeiner Unterhaltungsstau

Altlasten:

Verdachtsmomente waren für die Sachverständige weder visuell erkennbar noch wurden darauf hindeutende Gerüche wahrgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die in früheren Baujahren errichtet bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende „Schadstoffe in der Bausubstanz“ erfahren haben könnten, z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Dämmstoffen; behandelte Hölzer; PCB und PAK in Dichtfugen, Dämmmaterialien und Beschichtungen.

Pflanzliche und tierische Schädlinge:

Detaillierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Sind keine gegeben.

6.9 Allgemeinbeurteilung

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohnhaus befindet sich in einem baujahrestypischen Zustand. Laufende Erhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Weitere sind erforderlich.

6.10 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

- Besondere Bauteile:
- Je Dachseite ein großer Dachaufbau
 - Rückseitiger Balkon, seitlich weitergeführt vom Wohngebäude bis zum Garagendach; insgesamt mit Waschbetonplatten belegt und mit Stahlgeländer.

Besondere Einrichtungen: Sind keine vorhanden.

6.11 Außenanlagen

- Art:
- Ver- und Entsorgungsanlagen an das öffentliche Netz
 - Gepflasterte Hoffläche
 - Einfache Treppe vom Hof in den Garten
 - Mauer zwischen Wohnhaus und Garagen, daran angesetzt die Verbindung des Balkons zur Dachterrasse auf den Garagen.
 - Einfach angelegter Garten (überwiegend Rasenfläche, vereinzelt Sträucher und kleine Bäume)
 - Eingrenzungen (Zäune rückseitig)

Weitere wertrelevante Außenanlagen sind nicht vorhanden.

6.12 Nebengebäude

Art und Ausstattung:

Eine massive Doppelgarage im hinteren Bereich des Hofes. Diese verfügt über zwei Stahlschwingtore. Das Dach wird als Dachterrasse genutzt und geht rückseitig in den Garten über. Die Dachterrasse ist mit Waschbetonplatten belegt, es ist ein umlaufendes Stahlgeländer vorhanden.



6.13 Flächen und Grundrisse

Einfache Grundrisse lagen der Sachverständigen vor. Im Ortstermin erfolgte ein Aufmaß. Auf dieser Basis wurde eine wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung erstellt. Die Richtigkeit wird unterstellt! Die Angaben können nur als Grundlage für dieses Gutachten verwendet werden!

Erdgeschoss

Zimmer	4,60 m x 3,33 m + 1,51 m x 0,44 m + 2,80 m x 2,44 m	=	22,81 m ²
Bad	1,92 m x 1,30 m	=	2,50 m ²
Flur	1,98 m x 1,60 m + 1,20 m x 0,30 m + 3,07 m x 1,05 m	=	<u>6,75 m²</u>
			32,06 m ²

Obergeschoss

Zimmer 1	4,56 m x 3,33 m	=	15,18 m ²
Zimmer 2	3,58 m x 2,37 m - 0,80 m x 0,30 m - 0,20 m x 0,10 m + 1,86 m x 1,81 m	=	11,59 m ²
Zimmer 3	8,75 m x 2,48 m	=	21,70 m ²
Bad	2,94 m x 1,60 m	=	4,70 m ²
Flur	3,56 m x 1,10 m + 1,00 m x 1,00 m	=	<u>4,92 m²</u>
			58,09 m ²

Dachgeschoss

Wohnzimmer

4,54 m x 3,12 m		
- 0,68 m x 1,75 m : 2		
+ 5,08 m x 2,68 m		
- 0,90 m x 0,85 m		
+ 3,90 m x 0,88 m		
+ 2,90 m x 1,20 m		
+ 5,08 m x 2,77 m		
- 0,75 m x 1,75 m : 2	=	46,73 m ²

Küche

2,93 m x 2,86 m		
- 0,77 m x 1,75 m : 2	=	<u>7,71 m²</u>

54,44 m²

144,59 m²

Gesamtwohnfläche

rd. 145,00 m²

Skizze Grundriss Kellergeschoss



