

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Wohnhaus

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem ca.1900 errichteten Wohnhaus bebaut, das aus zwei Vollgeschossen besteht und hofseitig einen eingeschossigen Anbau besitzt.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert; das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Wohnfläche:	ca. 172 m ²
Raumaufteilung	
Keller:	2 Abstellräume
Erdgeschoss:	Flur mit Geschosstreppe, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Abstellraum, Bad ohne Zugang, Flur mit Ausgang zum Hof
Obergeschoss:	Flur, 3 Zimmer, Bad, Abstellraum
Dachboden	

3.1.1 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Feldstein, Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk Ziegelstein
Außenverkleidung:	Glattputz, Farbanstrich Sockel: teilweise Kunststeinputz Hofseite: Glattputz teilweise defekt Sockel: teilweise Kunststeinputz
Innenwände:	Mauerwerk Ziegelstein
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Kellerdecke:	Gewölbedecke aus Ziegelstein, defekt, Abstützung mit Holzbalken
Eingangstreppe:	gerade Treppe, Stahlträger mit Stufen aus Terrazzo
Treppe zum Hof:	gerade Treppe aus Beton, Fliesenbelag
Geschosstreppe:	gerade Treppe (<i>lichte Durchgangshöhe zu gering</i>) Stahlkonstruktion, Stufen aus Holz, Teppichbelag, Geländer aus Holz
Außenkellertreppe:	gerade Treppe aus Ziegelstein/ Beton Überdachung Wellplatten aus Asbest

Fußböden:	Allgemein:	Dielung/ Belag Beton/ Belag
	Flur:	Fliesenbelag, PVC- Belag
	Wohnräume:	Laminat, Teppichbelag, PVC- Belag, Fliesenbelag
	Bad:	Fliesenbelag
	Küche:	Fliesenbelag
Innenansichten:	Paneele, Tapete, Strukturputz	
Bad:	Fliesen	
Küche:	Paneele, Fliesen, Tapete	
Deckenflächen:	Paneele, Tapete	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Rolläden	
Türen:	Hauseingang	Füllungstür Metall/ Kunststoff/ Isolierverglasung
	Hoftür:	Metall/ Kunststoff/ Isolierverglasung
	Innentüren:	Füllungstüren aus Holz, teilweise Verglasung, glatte Türen aus Holz, Falttür
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert	
Sanitäre Installation:	Be- und Entwässerung	
	<i>Erdgeschoss:</i>	
	Bad: nur über Fenster zugänglich	
	Badewanne	
	Dusche	
	WC	
	Waschbecken	
	<i>Obergeschoss:</i>	
	Bad: Badewanne	
	WC	
	Waschbecken	
Heizung:	Zentralheizung (nicht nutzbar). <i>Die Heizungsanlage befindet sich auf dem angrenzenden Fremdgrundstück.</i> Einzelofenheizung/ Kachelöfen	
Warmwasserversorgung:	über Heizung	
Dachkonstruktion:	Dachstuhl aus Holz	
Dachform:	Satteldach Anbau: Flachdach	
Dacheindeckung:	Dachziegel, defekt Anbau: Dachpappe, defekt	

Anmerkung: *Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.*

3.1.2 Zustand

Grundrissgestaltung: individuell

Belichtung und Besonnung: gut

Bauschäden und -mängel: Unterhaltungsstau u.a.:

- Dach, Dacheindeckung
- Dachentwässerung
- Schornsteine
- Feuchtigkeitsschäden im Wandbereich, Schimmel
- Fassade Hofseite
- Kellerdecke: Tragfähigkeit, teilweise Abstützung
- Küche: Fußboden, Balken defekt
- teilweise Fenster, Türen
- Innenausbau,
u.a. Fußboden/ Fußbodenbeläge, Malerarbeiten, Paneele
- Sanitäreanlagen: Bad im Erdgeschoss nicht nutzbar
- Elektroanlage
- Heizungsanlage: Heizungsraum/ Heizungsgerät
auf Fremdgrundstück
- Treppen
- Keller: Feuchtigkeitsschäden

Wirtschaftliche Wertminderung: Baukonstruktion, u.a.
Raumanordnung,
Geschosstreppe - lichte Deckenhöhe gering

Anmerkung: *Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.*

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand entspricht dem Gebäudealter.
Es besteht Unterhaltungsstau.

3.2 Außenanlagen

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbefestigung: teilweise Ziegelflachsicht

Einfriedung: Metallgittertor, zweiflügelig,
Metallgittertür,
Mauer aus Ziegelstein

unfertiges Nebengebäude: u.a. Wandkonstruktionen

Gartenanlagen/ Nebengebäude: Eigentum der Mieter