

## 1.2 Gebäudebeschreibung

### 1.2.1 Wohnhaus

Die Bebauung des Grundstücks besteht aus einem eingeschossigen Wohnhaus, welches ca. 1900 errichtet wurde. Das Gebäude ist teilunterkellert und besteht aus Erdgeschoss (Raumhöhe im EG ca. 2,10 m) und ausgebautem Dachgeschoss (Raumhöhe im DG ca. 1,70 m). An der östlichen Giebelseite besteht ein kleiner Anbau mit Flur, Toilette, Dusche und Veranda).

Wohnfläche

Erdgeschoss: ca. 56 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung

Erdgeschoss: Flur mit Geschosstreppe,  
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche,  
Flur mit Dusche, Toilette, Veranda

Dachgeschoss: Flur, 2 Räume ((Raumhöhe ca. 1,70 m)

### 1.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Bruchstein, Beton

Umfassungswände: Mauerwerk Ziegelstein

Außenverkleidung: Rauputz,  
Farbanstrich

Innenwände: Mauerwerk Ziegelstein

Geschossdecke: Holzbalkendecke

Keller: Gewölbedecke Ziegelstein

Fußböden: Allgemein: Beton/ Belag

Wohnräume: PVC- Belag, Holzdielung

Toilette/ Dusche: Fliesen- Belag

Flur: Fliesen- Belag

Küche: Fliesen- Belag, alt

Innenansichten: Tapete, Paneele

Toilette/ Dusche: Fliesen

Küche: Fliesen, Tapete

Deckenflächen:	Tapete, Putz, Paneele, Styropurplatten
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Rolläden, einfache Fenster aus Holz
Türen:	Eingangstür: Füllungstür aus Holz mit Lichtausschnitt  Innentüren: glatte Türen, Füllungstüren aus Holz
Treppe:	Geschosstreppe: steile Holzstiege Kellertreppe: Holzklappe/ steile Holzstiege
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, teilweise technisch überaltert
Sanitäre Installation:	Be- und Entwässerung  Toilette: WC, Waschbecken Dusche, behindertengerecht
Heizung:	1 Einzelofen (Kachelofen im Wohnzimmer)
Warmwasserversorgung:	Elektrogerät
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, defekt
Dachform:	Satteldach Anbau Pultdach
Dacheindeckung:	Dachziegel, defekt Anbau: Wellplatten aus Asbest, Wellplatten Bitumen, defekt
Anmerkung:	<i>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

### 1.2.3 Zustand

Grundrissgestaltung:	individuell
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Bauschäden und -mängel:	Unterhaltungsstau, u.a.: <ul style="list-style-type: none"><li>- Dach</li><li>- Wellasbesteindeckung Anbau</li><li>- Heizungsanlage (1 Kachelofen)</li><li>- Türen</li><li>- teilweise Innenausbau</li></ul>
Wirtschaftliche Wertminderung:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Erdgeschoss, lichte Deckenhöhe ca. 2,10 m</li><li>- Dachgeschoss eingeschränkte Nutzbarkeit, lichte Deckenhöhe ca. 1,70 m</li></ul>
Anmerkung:	<i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</i>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand entspricht dem Gebäudealter. Es besteht Unterhaltungsstau.

### 1.2.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbefestigung: Verbundpflaster aus Beton,  
Beton

Einfriedung: Gitterzaun aus Metall  
Maschendraht

Gartenanlagen und Bepflanzung