

## Gebäudebeschreibung

### gesamtes Grundstück

Die Bebauung des Grundstücks besteht aus einem ca. 1936 errichteten eingeschossigen Wohnhaus sowie Nebengebäuden (Stallgebäude und Carport).

Das Wohngebäude besitzt einen hofseitigen Anbau und ist teilunterkellert (niedrige Deckenhöhe/ Kriechkeller). Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Raumaufteilung:

Keller: Heizungsraum

Erdgeschoss: Veranda, Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur mit Treppe zum Dachgeschoss

Dachgeschoss: 2 Räume, Toilette

Wohnfläche ca. 109 m<sup>2</sup>

### Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk Ziegelstein
Kellerwände:	Mauerwerk Ziegelstein
Außenverkleidung:	Strukturputz/ Wärmedämmung Sockel: Kunststoffputz
Innenwände:	Mauerwerk Ziegelstein
Geschossdecken:	Keller: Massivdecke Gewölbe Ziegelstein/Stahlträger
	Erdgeschoss: Holzbalkendecke mit Stakung und Füllung
	Dachgeschoss: Dachstuhl mit Verkleidung (Paneele), Dämmung
Geschosstreppe:	Kellertreppe: einfache steile Stiege aus Holz ohne Handlauf
	Geschosstreppe: steile Treppe aus Holz, im Ansatz gewandelt, Geländer aus Holz
Fußböden:	Allgemein: Beton/ Belag Dielung/ Belag
	Keller: Beton

	Flur:	Fliesenbelag
	Wohnräume:	Plattenbelag Kork, defekt, Laminat, Teppichboden, PVC- Belag
	Bad:	Fliesenbelag
Innenansichten:	Tapete, Paneele	
	Flur:	Tapete, Paneele, Fliesen, Strukturputz
	Küche:	Tapete, Fliesenspiegel
	Bad:	Fliesen
Deckenflächen:	Tapete, Paneele, Styropurplatten	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Rolläden  Dachflächenfenster	
Türen:	Eingangstür:	Metall/ Kunststoff/ Isolierverglasung
	Innentüren:	glatte Türen aus Holz, teilweise mit Lichtausschnitt
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, teilweise technisch überaltert	
Sanitäre Installation:	Be- und Entwässerung  <i>Erdgeschoss</i> Bad:	Dusche Waschbecken WC
	<i>Dachgeschoss</i> Toilette:	Waschbecken WC
Heizung:	Zentralheizung (Öl) Heizungsraum im Keller (niedrige Deckenhöhe) Öllager im Stallgebäude	
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage	

Dachkonstruktion: Holzdachstuhl  
Dachform: Satteldach  
Dacheindeckung: Dachziegel

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

### **Zustand**

Grundrissgestaltung: individuell

Belichtung und Besonnung: gut

Bauschäden und -mängel: Unterhaltungsstau, u.a.:

- unfertiger Anbau (Veranda/ Anbau)  
Dachanschluss, Dachentwässerung, Innenausbau
- Innenausbau: u.a. Fußböden, Decken-/ Wandverkleidungen,  
Malerarbeiten
- Heizungsanlage (1996)
- Elektroanlage
- Geschosstreppe, Kellertreppe
- Schornstein Rissbildung im DG
- Keller: Feuchtigkeitsschäden, Korrosion der Stahlträger

Wirtschaftliche Wertminderung: - Keller: Deckenhöhe zu niedrig

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

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

## **Nebengebäude und Außenanlagen**

### **Nebengebäude**

Carport:	Holzkonstruktion, Verbundpflaster aus Beton
Stallgebäude:	Stallgebäude, Abstellräume und Raum mit Öltanks Baujahr ca. 1936, Massivbauweise, Mauerwerk aus Ziegelstein, Satteldach mit Eindeckung Dachziegel,

### **Außenanlagen**

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss  
bis an das öffentliche Netz

Einfriedung:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Metallrahmentor mit Füllungen aus Kunststoff, zweiflügelig,</li><li>- Metallgitterzaun</li><li>- Stabgitterzaun</li><li>- Maschendrahtzaun</li><li>- gemauerte Stützpfiler</li></ul>
Hofbefestigung:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rasengitter aus Beton,</li><li>- Verbundpflaster aus Beton,</li></ul>
Schuppen/ Überdachung	