

## **6.0. Gebäudebeschreibung:**

---

### **6.1. Vorbemerkung:**

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und Angaben in der Bauakte. Es werden die vorherrschenden Ausführungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Die Haustechnik wurde nicht überprüft. Es wird deren Funktionstüchtigkeit unterstellt.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, da diese den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würden.

Verdeckte Mängel, Schädlingsbefall und Schadstoffbelastungen können hier folglich nicht ausgeschlossen werden.

### **6.2. Baujahr:**

Gemäß behördlicher Bauakte wurde das Haus 1950 als Behelfsheim errichtet und 1970 zum Einfamilienhaus erweitert und umgebaut. Die Garage wurde 1973 angebaut.

### **6.3. Baukörper:**

Das Wohnhaus verfügt gemäß Bauakte über ein Erdgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach. Die Garage ist 1-geschossig mit Flachdach.

### **6.4. Grundrisslösung:**

Im Erdgeschoss befinden sich gemäß vorliegenden Bauzeichnungen der Bauakte ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche, eine Diele, ein Bad, ein Vorratsraum und ein Flur. Im Dachgeschoss sind 3 Zimmer, ein Abstellraum und ein Flur vorhanden.

### **6.5. Wohn- und Nutzfläche:**

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt gemäß Berechnung in der Bauakte rd. 131 m<sup>2</sup>. (siehe Anlage 5)

### **6.6. Baurecht:**

Eine Baugenehmigung liegt vor.

## **6.7. Ausstattung/Bauweise:**

<b>Fundamente:</b>	Es wird angenommen, dass die Fundamente massiv sind.
<b>Außenwände:</b>	Es wird angenommen, dass die Außenwände massiv erstellt sind. Die Fassade besteht aus gestrichenen Kalksandsteinen.
<b>Innenwände:</b>	Es werden Massiv- und Leichtbauwände unterstellt.
<b>Decken:</b>	Gemäß Bauakte ist eine Holzbalkendecke eingebaut.
<b>Dach:</b>	Das Satteldach verfügt über eine Betondachsteindeckung.
<b>Treppen:</b>	Die Art der Treppe ist nicht bekannt.
<b>Fenster:</b>	Es sind Kunststoff- und Holzfenster mit Isolierverglasung vorhanden.
<b>Türen:</b>	Es werden Holztüren unterstellt.
<b>Fußbodenbelag:</b>	Im Dachgeschoss sind gemäß Bauakte Holzdielen verbaut. Ansonsten ist die Qualität des Fußbodenbelags nicht bekannt.
<b>Heizung:</b>	Die Art der Heizung ist nicht bekannt.
<b>Bad EG:</b>	Die Ausstattung des Bades ist nicht bekannt.
<b>Küche:</b>	Die Ausstattung der Küche ist nicht bekannt.
<b>besondere Bauteile:</b>	Die Garage wurde massiv mit Flachdach mit Welleterniteindeckung erstellt.
<b>Außenanlagen/ sonstige Anlagen:</b>	Nennenswerte Außenanlagen konnten nicht festgestellt werden. Es existiert ein sanierungsbedürftiger Zaun. Anschlüsse werden vorausgesetzt.

**6.8. Beurteilung der Ausstattung, Bauweise, Grundrisslösung:**

Das Wohnhaus wurde 1950 als Behelfsheim errichtet und 1970 zum Einfamilienhaus umgebaut und erweitert. Die Grundrisslösung ist gemäß vorliegenden Bauzeichnungen durchschnittlich bis einfach. Das Wohnzimmer ist über das Esszimmer erreichbar. Das Bad ist über einen Flur, der von der Küche begehbar ist, zu erreichen.

Die Ausstattung ist nicht bekannt.

**6.9. Baulicher Zustand:**

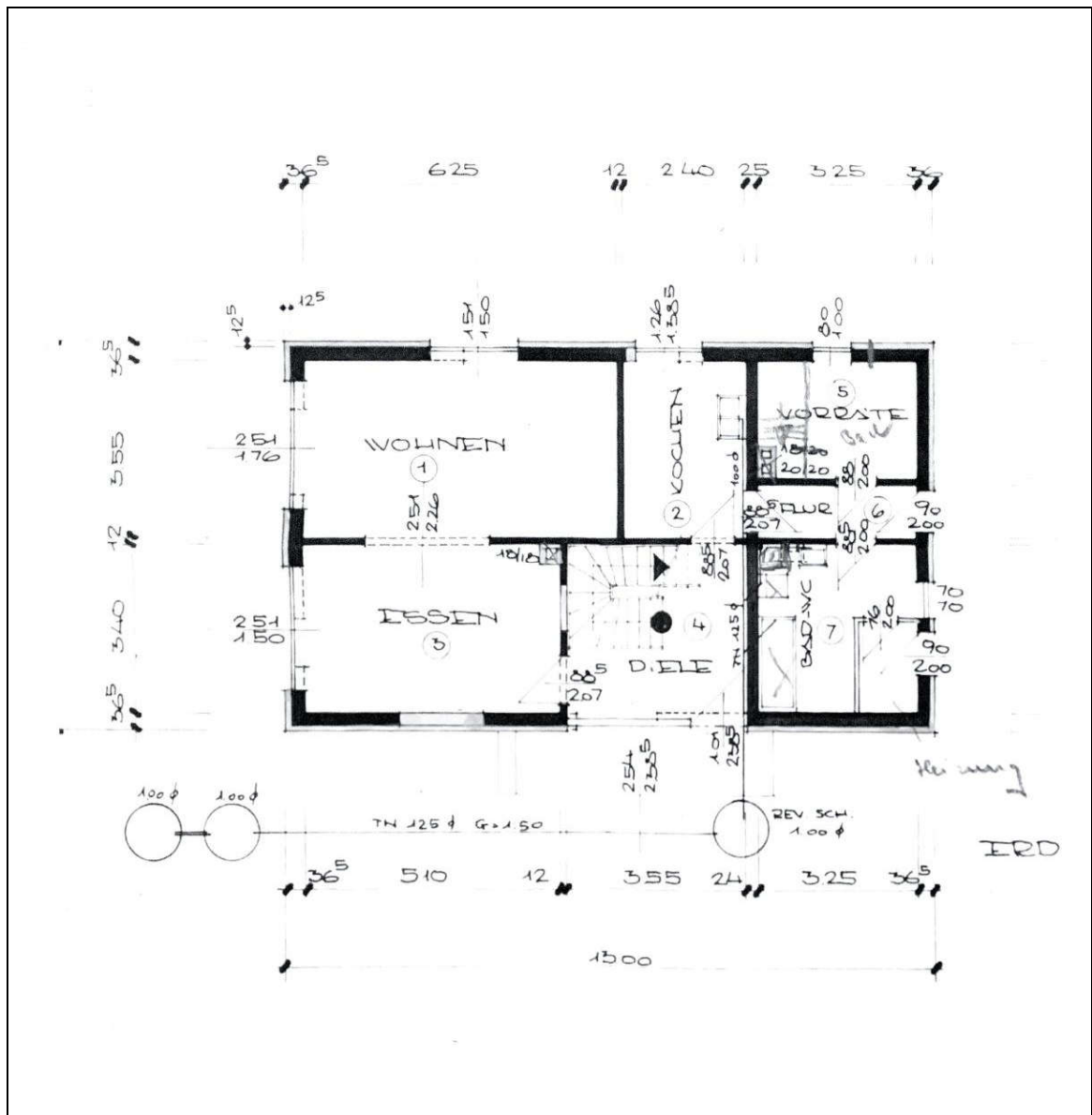
Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, kann der bauliche Zustand des Hauses nur von außen beurteilt werden. Sichtbar ist ein Sanierungsstau der Fenster, der Eingangstür und der Dachrandanschlüsse. Aus dem Schornstein wächst ein kleiner Baum. Die Welleterniteindeckung der Garage kann asbesthaltig sein. Der Garten ist verwildert und teilweise zugestellt.

**6.10. Nutzung/ Mietverhältnisse:**

Über die Nutzung und Mietverhältnisse ist nichts bekannt.

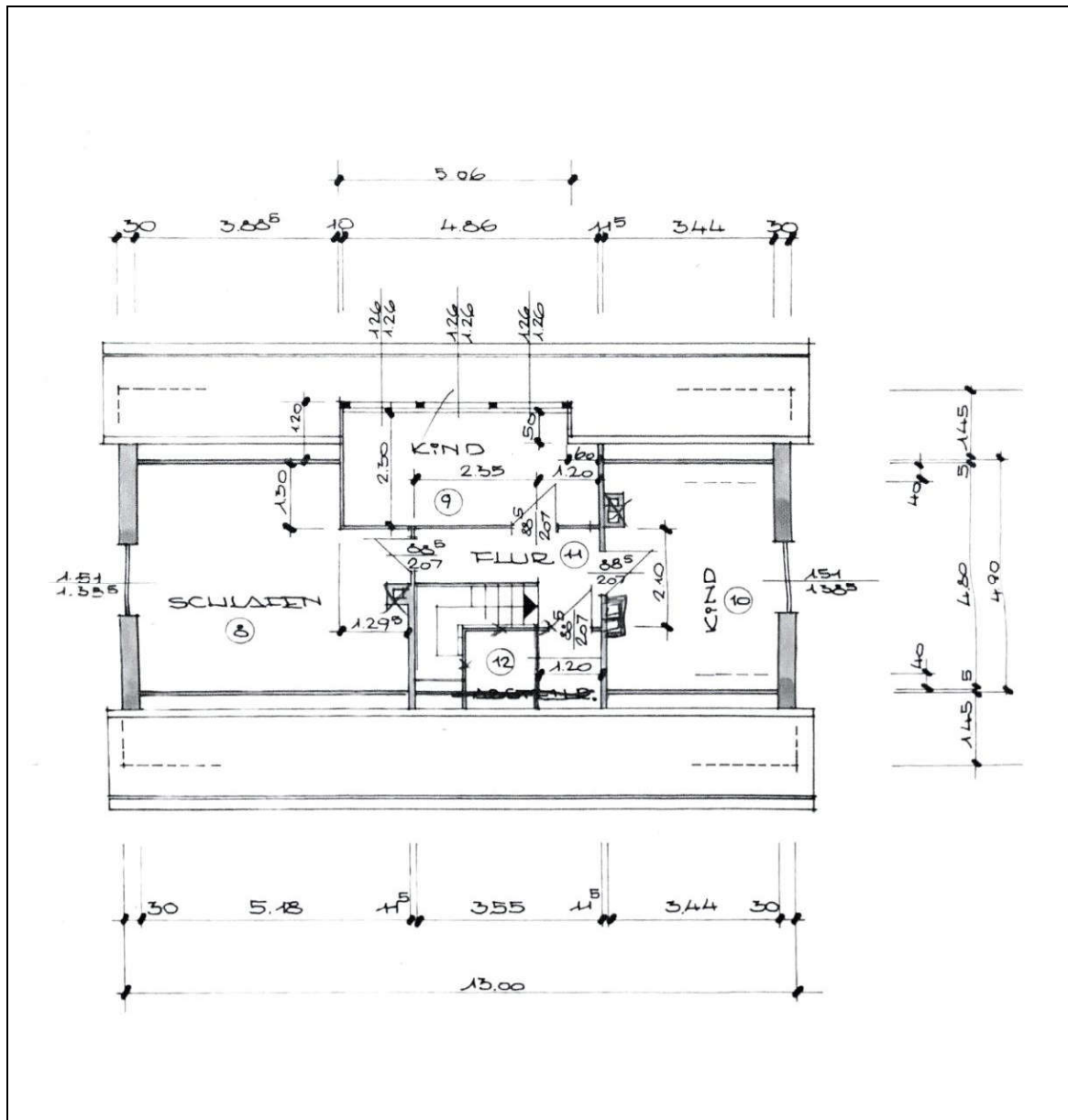
## Anlage 4/1

### Grundriss Erdgeschoss (Bauakte)



## Anlage 4/2

### Grundriss Dachgeschoss (Bauakte)



## Anlage 4/4

### Garage (Bauakte)

