

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 Gebäude 1959 erbaut und 1965 um einen Anbau erweitert. Die beiden Garage wurden 1977 angebaut, der Wintergarten 1986.

6.3. Baukörper:

Das Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach und 1-geschossige Anbauten.

6.4. Grundrisslösung:

Der Keller umfasst Kellerräume und einen Heizungsraum mit Badewanne. Die Erdgeschoss-Wohnung verfügt über 3 Zimmer, eine Küche, ein Bad, einen Wintergarten und einen Abstellraum. In der Einliegerwohnung im Dachgeschoss sind 2 Zimmer, eine Küche, ein Bad, eine Abseite und ein Flur vorhanden.

6.5. Wohnfläche:

Die Wohnfläche der Wohnung im Erdgeschoss beträgt rd. 91 m², die der Einliegerwohnung im Dachgeschoss rd. 55 m². Insgesamt ist eine Wohnfläche von rd. 146 m² vorhanden. (siehe Anlage 6)

6.6. Baurecht:

Eine Baugenehmigung für das Wohnhaus mit Garagen ist vorhanden. Der sog. Abstellraum ist aufgrund der Bebauung auf der Grundstücksgrenze und der geringen Geschosshöhe nicht als Wohnfläche genehmigungsfähig.

6.7. Ausstattung/Bauweise:

Fundamente:	Es sind Betonfundamente vorhanden.
Außenwände:	Die Außenwände sind massiv mit Putzfassade, teilweise mit Klinkerfassade erstellt.
Innenwände:	Die Innenwände sind überwiegend massiv.
Decken:	Die Geschossdecken sind massiv ausgeführt.
Dach:	Das Satteldach ist mit einer Betondachsteindeckung versehen. Es wird eine nicht zeitgerechte Dämmung angenommen. Der Wintergarten ist massiv und verfügt über ein verglastes Pultdach.
Treppen:	Die Treppen sind massiv.
Fenster:	Es sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Außenrollläden vorhanden. Im Treppenhaus wurden Glasbausteine verbaut.
Türen:	Die Türen bestehen aus Holz.
Fußbodenbelag:	Es sind Fliesen, Fertigparkett, Linoleum und Holzdielen verlegt.
Heizung:	Die Gas-Zentralheizung wurde gemäß Angabe in 2013 erneuert. Es gibt eine zentrale Warmwasserbereitung.
Bad EG:	Das Bad umfasst eine Dusche, einen Waschtisch und ein WC und ist gefliest.
Bad DG:	Es sind eine Dusche, ein Waschtisch und ein WC eingebaut. Es ist gefliest.
Küchen:	Im Erdgeschoss ist eine Einbauküche vorhanden. Im Dachgeschoss gibt es keine Einbauten.
besondere Bauteile:	Es sind 2 Garagen, ein Freisitz, 2 Kaminöfen und eine Eingangsüberdachung vorhanden.
Außenanlagen/ sonstige Anlagen:	Es ist überwiegend Betonverbundsteinpflaster verlegt. Zäune und Anschlüsse sind vorhanden.

6.8. Beurteilung der Ausstattung, Bauweise, Grundrisslösung:

Das Wohnhaus wurde massiv im Stil der 50er Jahre erbaut. Die Grundrisslösung der Erdgeschosswohnung ist verschachtelt. Die Küche ist ein Durchgangszimmer. Die Ausstattung ist durchschnittlich. Die Wohnung verfügt über unterschiedliche Fußbodenniveaus.

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss hat einen durchschnittlichen Grundriss. Das Bad ist jedoch klein und verbaut. Die Ausstattung ist nicht zeitgerecht.

6.9. Baulicher Zustand:

Das Wohnhaus verfügt über einen Sanierungsstau in Teilbereichen. Der Keller zeigt starke Feuchtigkeitsschäden. Die Heizung und die Installationen wurden teilweise erneuert.

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss zeigt einen umfassenden Sanierungsstau.

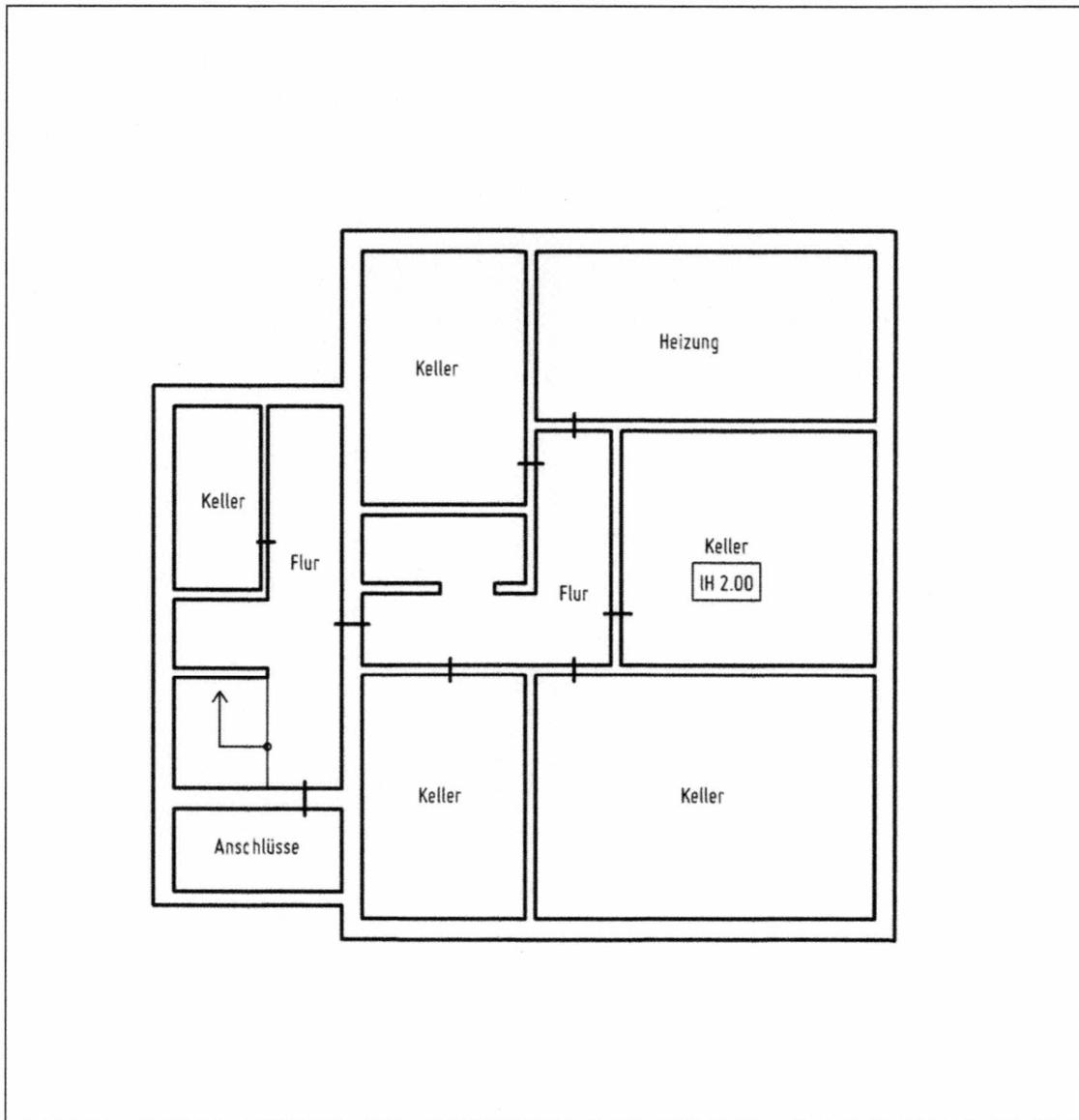
Der Spitzboden konnte nicht besichtigt werden. Die Stärke der Dämmung und der Zustand der Dachbalken ist folglich nicht bekannt.

6.10. Nutzung/ Mietverhältnisse:

Das Objekt steht leer. Mietverhältnisse bestehen nicht.

Anlage 4/1

Grundriss Kellergeschoss



Anlage 4/2

Grundriss Erdgeschoss

