

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 Wohnhaus 1953 erstellt und 2005 um einen Anbau erweitert.

6.3. Baukörper:

Das Wohnhaus verfügt über einen Keller (Untergeschoss), ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldächern. Die unterkellerte Garage ist nördlich angebaut.

6.4. Grundrisslösung:

Der Keller umfasst Kellerräume, einen Heizungsraum und einen Saunabereich. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer mit Esszimmer und Galerie, eine Küche, ein WC und eine Diele. Im Dachgeschoss sind drei Zimmer, ein Bad, ein Flur und eine Loggia vorhanden.

6.5. Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt rd. 167 m². (siehe Anlage 5)

6.6. Baurecht:

Eine Baugenehmigung für das Wohnhaus mit Garage ist vorhanden.

6.7. Ausstattung/Bauweise:

Fundamente:	Die Fundamente sind massiv ausgeführt.
Außenwände:	Die Außenwände wurden in Massivbauweise erstellt und mit einer Wärmedämmfassade (6 – 10 cm) versehen. Die Giebel und Gauben im Dachgeschoss sind holzvertäfelt.
Innenwände:	Die Innenwände sind überwiegend massiv.
Decken:	Es sind Massivdecken eingebaut.
Dach:	Die Satteldächer verfügen über eine Eindeckung aus glasierten Tondachziegeln und Wärmedämmung.
Treppen:	Es sind Holztreppe eingebaut, in den Keller eine Massivtreppe.
Fenster:	Die Holzfenster, teilweise mit Sprossen, verfügen über eine Isolierverglasung.
Türen:	Es sind Holz-, Glas- und Schiebetüren vorhanden.
Fußbodenbelag:	Als Fußbodenbelag wurden u.a. massive Eichendielen, Laminat und Fliesen verlegt. Der Fußbodenaufbau im Keller fehlt teilweise.
Heizung:	Es ist eine Öl-Zentralheizung, teilweise Fußbodenheizung vorhanden.
WC EG:	Das WC verfügt über ein WC, einen Waschtisch und Fliesen.
Bad DG:	Im Bad sind eine Eckbadewanne, eine gemauerte Dusche mit Glastür, ein WC, ein Waschtisch und Fliesen vorhanden.
Küche:	Die Einbauküche verfügt über einen Wandschutz und einen Fliesenfußboden.
besondere Bauteile:	Es sind eine teilunterkellerte Garage, ein Kaminofen, Dachgauben, eine Sauna, eine Eingangüberdachung und eine Loggia vorhanden.
Außenanlagen/ sonstige Anlagen:	Als Außenanlagen sind Anschlüsse, ein Holzzaun, Treppen, Stützmauern und Wegebefestigungen aus Pflastersteinen zu nennen.

6.8. Beurteilung der Ausstattung, Bauweise, Grundrisslösung:

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise errichtet. Die Grundrisslösung ist überwiegend durchschnittlich, teilweise großzügig und verwinkelt. Die Ausstattung ist überwiegend durchschnittlich, teilweise hochwertig.

6.9. Baulicher Zustand:

Im Keller sind Feuchtigkeitsschäden, partiell mit Schimmelbildung sichtbar. Im Untergeschoss des Anbaus fehlt teilweise ein Fußbodenaufbau. Einige Gewerke wurden in Eigenleistung nicht immer ganz fachgerecht erbracht, z.B. die Treppen und Zimmerarbeiten im Innenbereich wie die Anschlüsse der Holzzargen und Fensterrahmen an die Wände. In Teilbereichen fehlen Fußleisten. Das Dachgeschoss ist teilweise stark verwinkelt. Im Haus sind unterschiedliche Fußbodenhöhen vorhanden.

Im Dachgeschoss ist eine Durchfeuchtung sichtbar. An der Decke in der Dusche ist Schimmel vorhanden. Die Fassade zeigt partiell Abplatzungen. Im Haus ist ein starker, unangenehmer Geruch wahrnehmbar, der gemäß Aussage der Eigentümer von Tieren verursacht wurde. Besonders die Fußböden und die Küche sind stark verunreinigt.

Es zeigt sich ein ungepflegter Allgemeinzustand.

Der Wärmeschutz entspricht nicht heutigen Anforderungen.

6.10. Nutzung/ Mietverhältnisse:

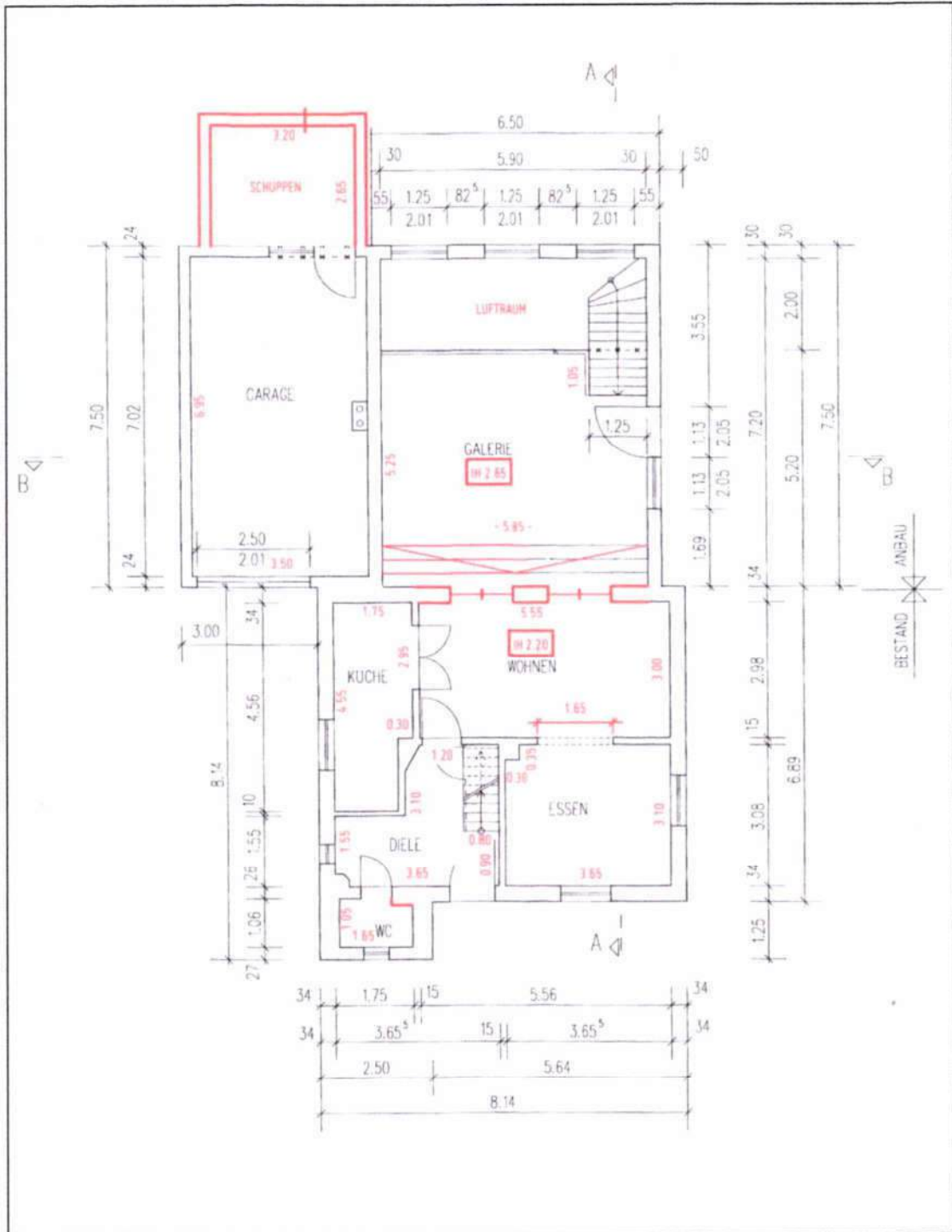
Das Objekt wurde selbst genutzt. Mietverhältnisse bestehen nicht.

6.11. Zubehör:

Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Anlage 4/1

Grundriss Erdgeschoss



Anlage 4/2

Grundriss Dachgeschoss

