

Gebäudebeschreibung:

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.

Baujahr:

Das genaue Baujahr ist nicht bekannt. Es wird auf ca. 1900 geschätzt.

Baukörper:

Das Reihenmittelhaus verfügt über einen Keller, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und einen ausgebauten Spitzboden mit Satteldach.

Grundrisslösung:

Der Keller umfasst Kellerräume und eine Waschküche mit Heizung. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer mit Essbereich, eine Küche, eine erhöhte Terrasse, ein WC und ein Flur. Im Obergeschoss sind zwei Zimmer, ein Bad, ein WC und ein Flur vorhanden. Das Dachgeschoss umfasst drei Zimmer und einen Flur. Im Spitzboden ist ein Abstellraum vorhanden. (keine Wohnfläche)

Wohn- und Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt rd. 103 m², die Nutzfläche im Spitzboden 4 m². (siehe Anlage 5)

Baurecht:

Eine Baugenehmigung für das Wohnhaus in evtl. veränderter Form wird unterstellt. In der behördlichen Bauakte sind keine Genehmigungsunterlagen vorhanden. Die Nutzfläche im Spitzboden ist aufgrund der geringen Höhe nicht als Wohnfläche zu bezeichnen.

Ausstattung/Bauweise:

- Fundamente:** Es werden massive Fundamente unterstellt.
- Außenwände:** Die massiven Außenwände sind mit einer Putzfassade, geringfügig mit Riemchenklinker versehen.
- Innenwände:** Die Innenwände sind überwiegend massiv.
- Decken:** Es sind Holzbalkendecken vorhanden, über dem Keller eine Massivdecke.
- Dach:** Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Gemäß Angabe sind 12 cm Wärmedämmung vorhanden.
- Treppen:** Die Holztreppen sind teilweise mit Teppich belegt.
- Fenster:** Es sind Kunststoff- und Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Einfachverglasung eingebaut.
- Türen:** Es sind überwiegend Holztüren und eine Schiebetür vorhanden.
- Fußbodenbelag:** Der Fußbodenbelag besteht aus Laminat, Fliesen, PVC und Teppich.
- Heizung:** Die Gastherme ist gemäß Angabe aus 1998. Die Heizleitungen sind überwiegend auf Putz verlegt. In kleinen Teilbereichen ist eine Fußbodenheizung vorhanden.
- WC EG:** Im gefliesten WC sind ein Handwaschbecken und ein WC vorhanden.
- Bad OG:** Das Bad umfasst eine Badewanne, eine Dusche, einen Waschtisch und ist gefliest.
- WC OG:** Hier sind ein WC und ein Handwaschbecken vorhanden.
- Küche:** Die Küche verfügt über eine Einbauküche mit Fliesenschild.

- besondere Bauteile:** Als besondere Bauteile sind der Kaminofen mit rückseitiger Befeuerung vom Flur, zwei Gauben, die Kelleraußentreppe, die Treppe in den Garten und die erhöhte Terrasse mit Sichtschutzmauer zu nennen.
- Spitzboden:** Der Spitzboden ist über eine feste Holzterrasse erreichbar.
- Außenanlagen/ sonstige Anlagen:** Als Wegebefestigung sind Waschbetonplatten verlegt. Anschlüsse sind vorhanden.

Beurteilung der Ausstattung, Bauweise, Grundrisslösung:

Das Wohnhaus wurde im Stil der Jahrhundertwende in Massivbauweise erbaut. Die Grundrisslösung ist durchschnittlich, aufgrund der geringen Größe kleinteilig. Die Ausstattung ist durchschnittlich, überwiegend nicht zeitgerecht. Ein eigener Stellplatz ist nicht vorhanden.

Baulicher Zustand:

Das Haus zeigt einen Sanierungs- und Modernisierungstau. Der Keller ist feucht. Gemäß Angabe dringt Wasser bei bestimmten Wetterlagen in den Keller. Die Installationen sind überwiegend alt und bedürfen einer Erneuerung. Die Fenster und die Terrassentür sind erneuerungsbedürftig. Es besteht ein Sanierungstau an der Kelleraußentreppe, der Treppe in den Garten, partiell an Innenputzflächen und Fassade, Maler- und Fußbodenbelagsarbeiten. Bad und WC's sind nicht zeitgerecht. Der Schallschutz zu den Nachbarn ist gering. Der Wärmeschutz entspricht nicht heutigen Anforderungen.

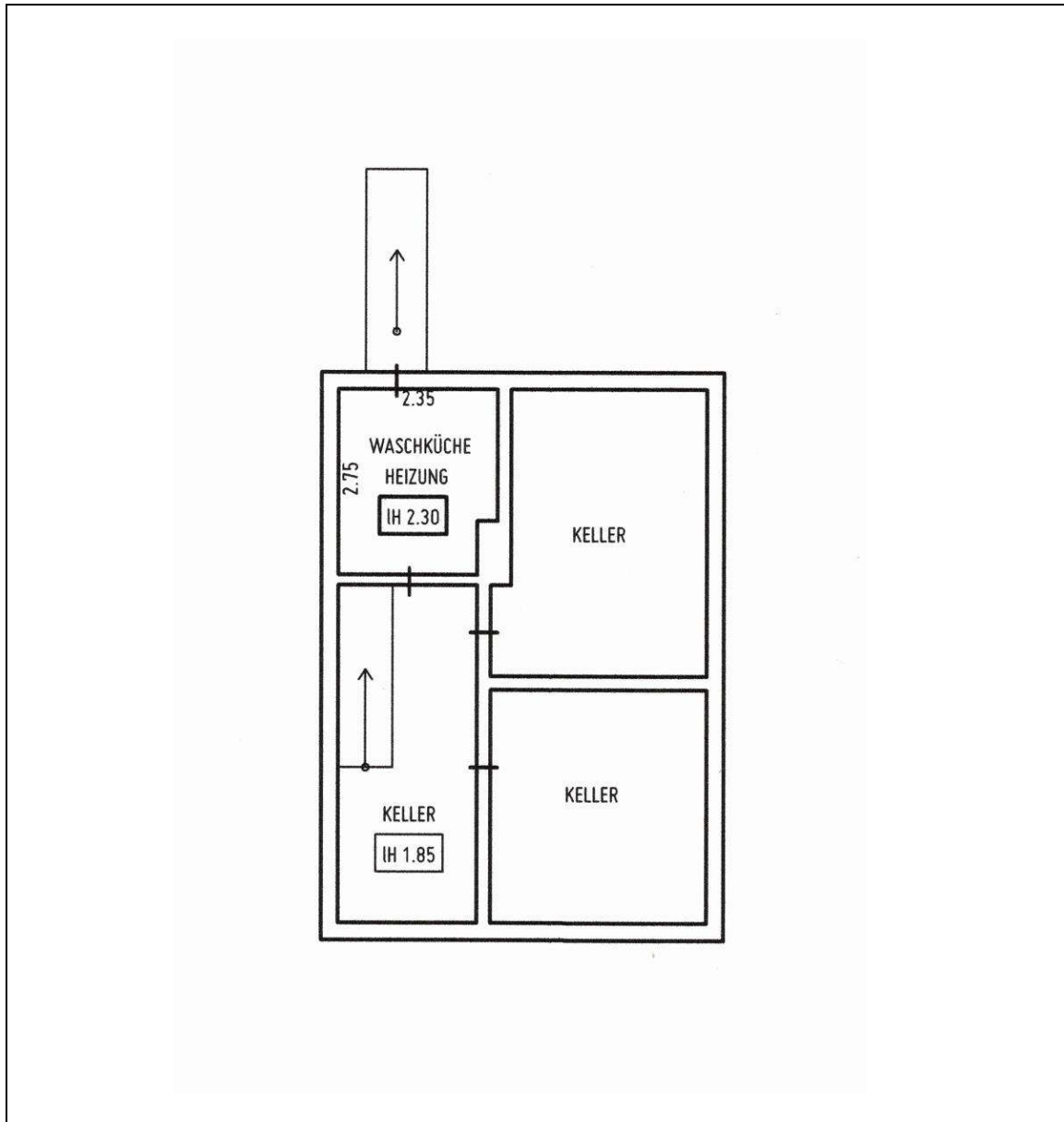
Nutzung/ Mietverhältnisse:

Das Objekt wird selbst genutzt. Mietverhältnisse bestehen nicht.

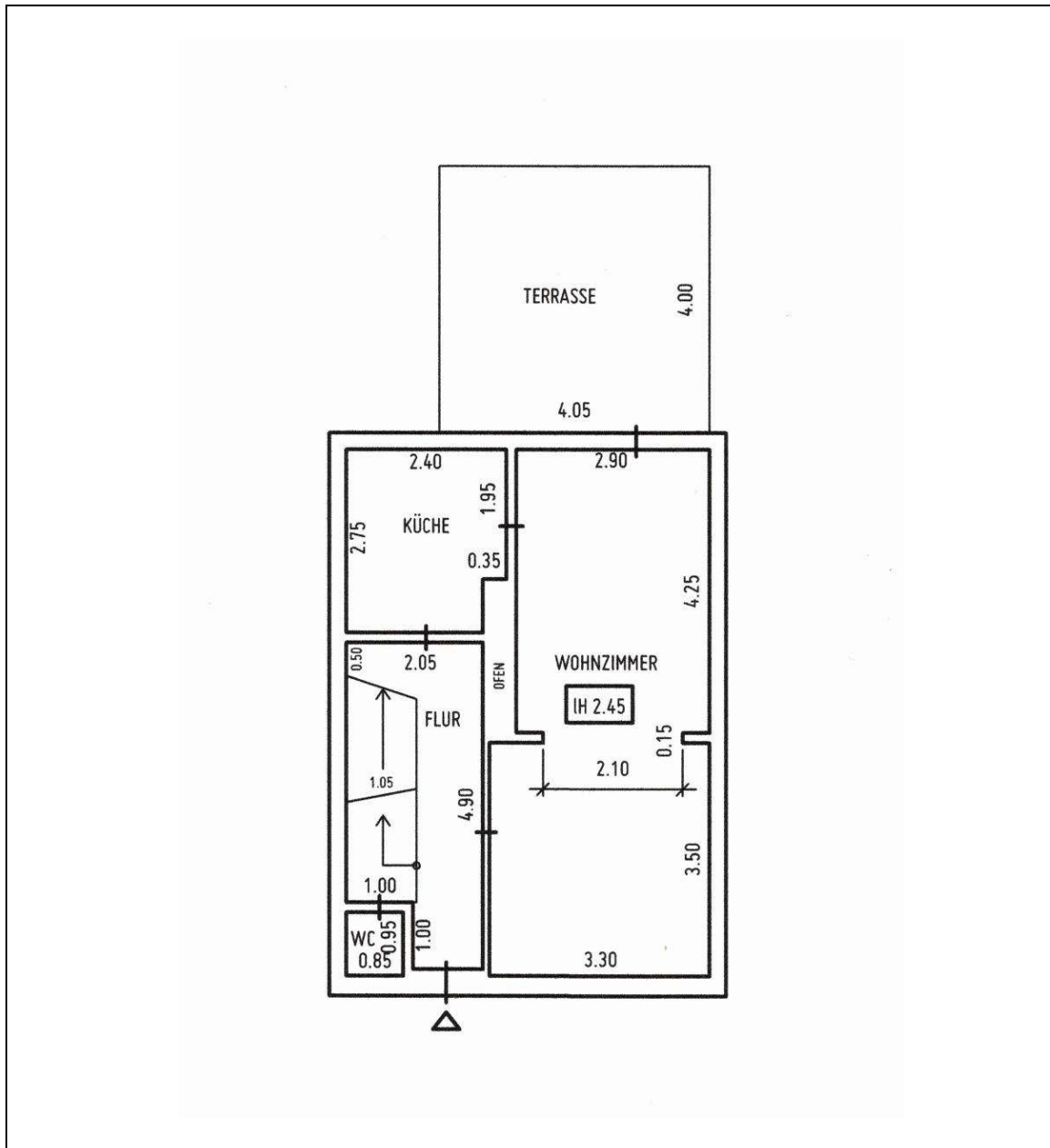
Zubehör:

Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

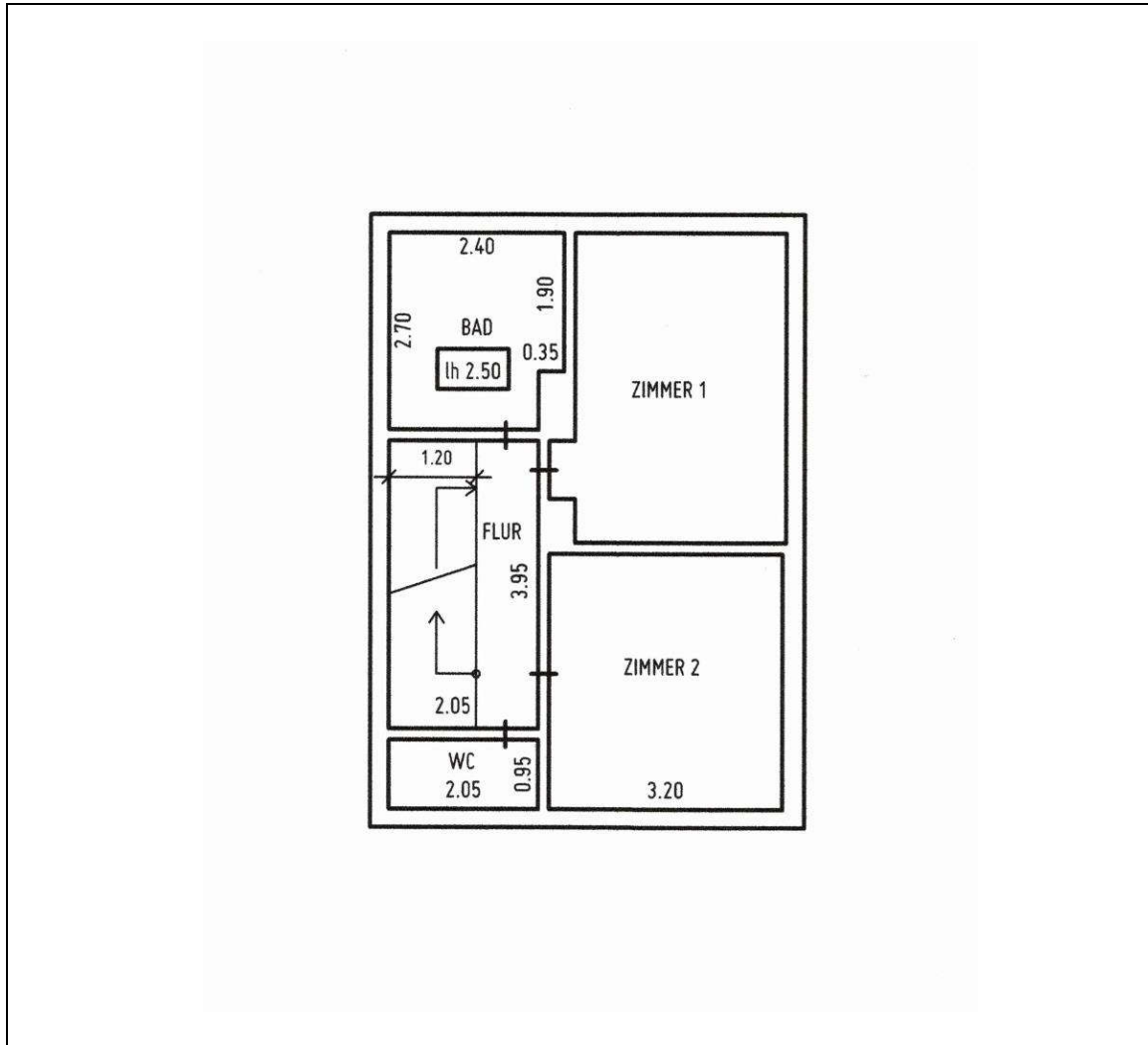
Grundriss Kellergeschoss



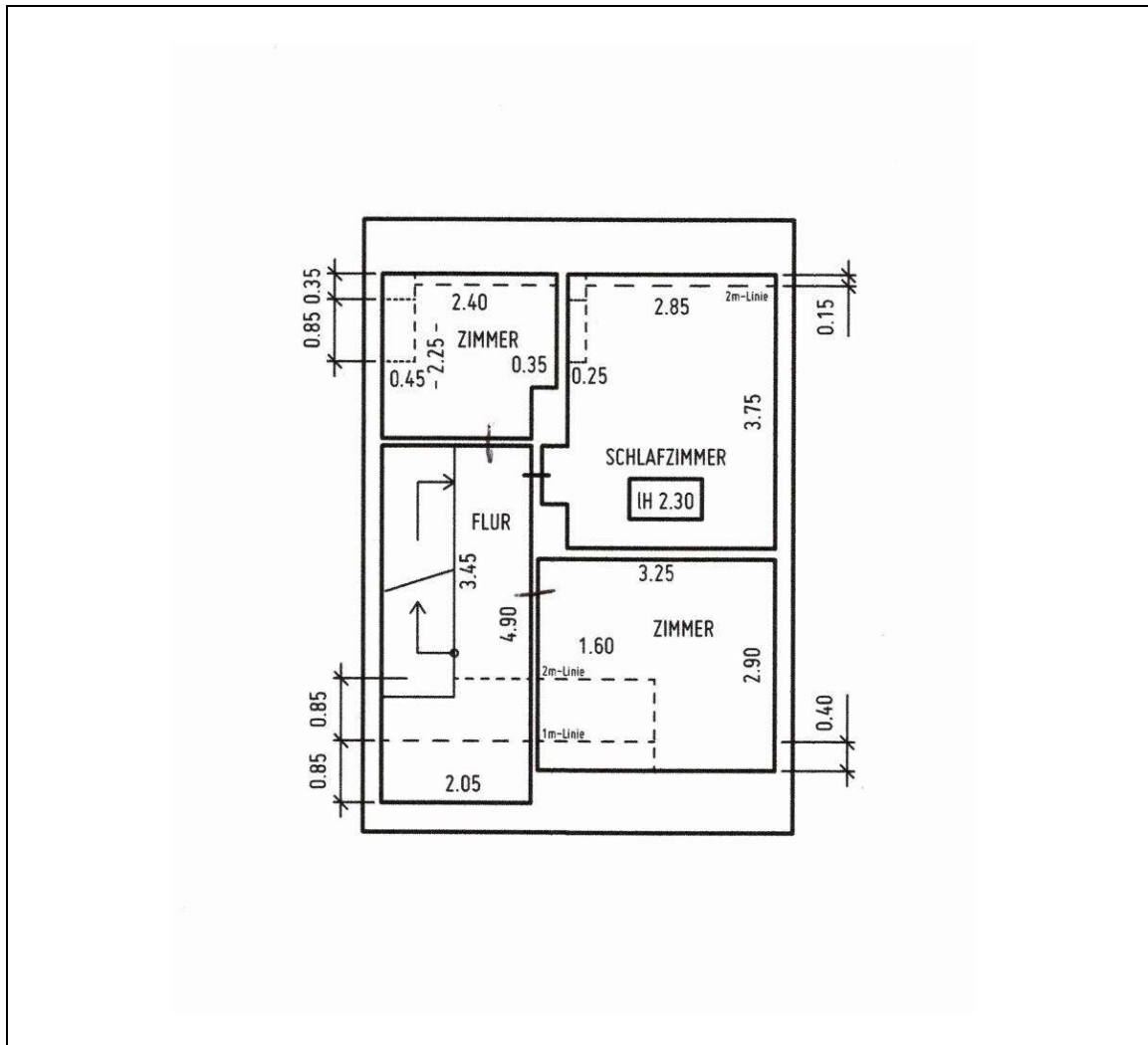
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Spitzboden

