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 um 1900 erbaut. 1966 wurde der Zwischenbau mit Abstellräumen erstellt. Gemäß Angabe wurde das Objekt 2005/2006 saniert.

6.3. Baukörper:

Das Wohnhaus verfügt über einen Keller, ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse mit flach geneigtem Satteldach.

6.4. Grundrisslösung:

Der Keller umfasst Kellerräume mit Heizung und einem WC. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit 2 Zimmern, einer Veranda, einer Küche mit Speisekammer und einem Bad. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich jeweils eine Wohnung mit 2 Zimmern, einer Küche, einem Bad und einem separaten Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, der vom Treppenhaus zugänglich ist. Die Wohnung im 3. Obergeschoss umfasst 2 Zimmer, eine Küche, ein Bad, einen Flur und einen Abstellraum (Treppenhaus).

6.5. Wohn- und Nutzfläche:

Die Wohnfläche der 4 Wohnungen beträgt rd. 180 m², die Nutzfläche (Abstellräume im Zwischenbau) rd. 8 m². (siehe Anlage 5)

6.6. Baurecht:

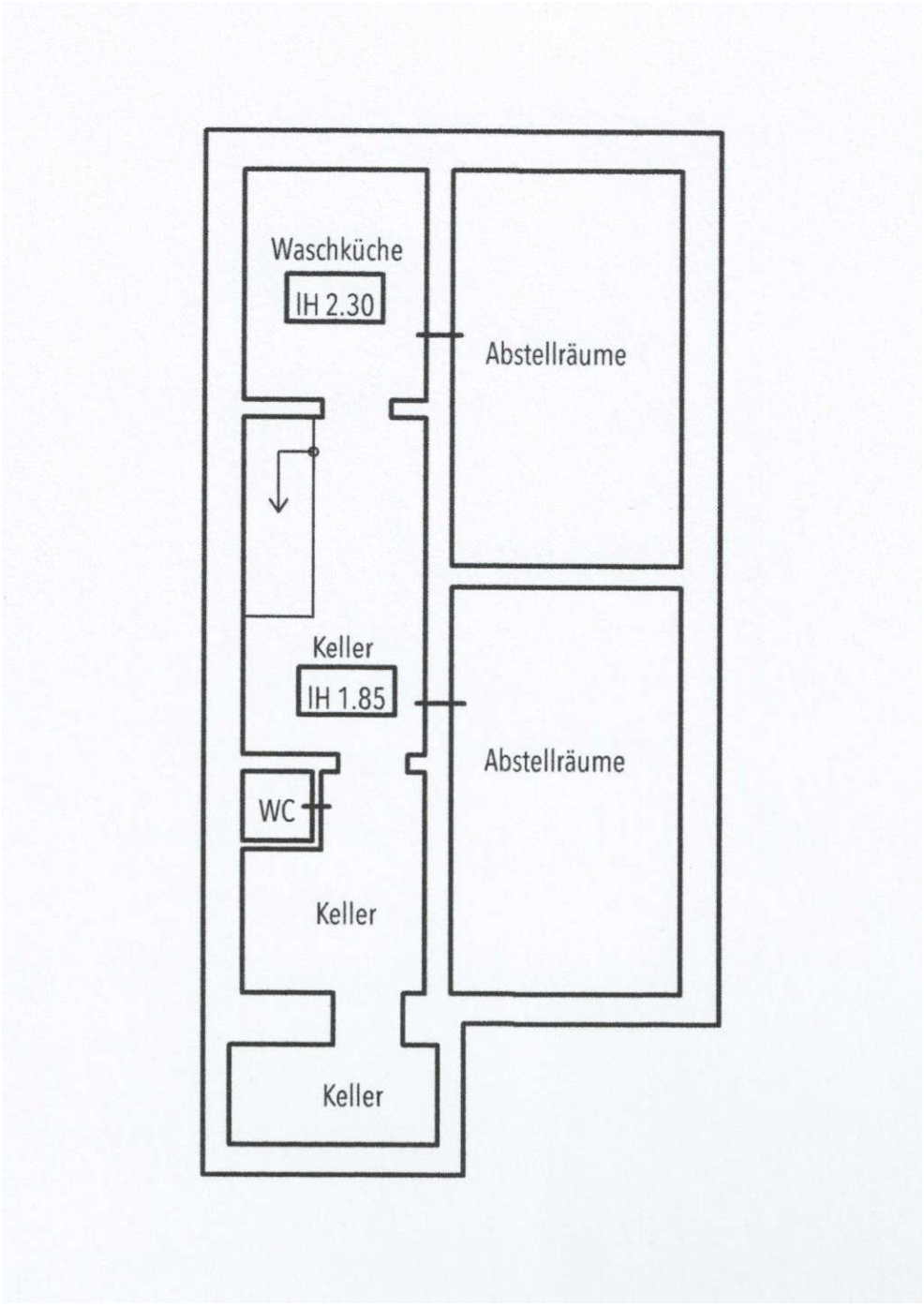
Eine Baugenehmigung für das Wohnhaus ist vorhanden.

6.7. Ausstattung/Bauweise:

Fundamente:	Die Fundamente wurden massiv erstellt.
Außenwände:	Die massiven Außenwände verfügen über eine Putzfassade.
Innenwände:	Die Innenwände sind überwiegend massiv.
Decken:	Es sind Holzbalkendecken vorhanden.
Dach:	Das flach geneigte Satteldach verfügt über eine bituminöse Eindeckung.
Treppen:	Die Treppen bestehen aus Holz.
Fenster:	Die Kunststofffenster haben eine Isolierverglasung.
Türen:	Es sind Holztüren eingebaut.
Fußbodenbelag:	Der Fußbodenbelag besteht aus Terrazzo, Laminat und Fliesen.
Heizung:	Im Keller befindet sich eine Gastherme. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.
WC KG:	Das WC im KG verfügt über ein WC, ein Handwaschbecken und einen gefliesten Fußboden.
Bäder:	Die Bäder in den Wohnungen weisen eine Dusche, einen Waschtisch und ein WC auf und sind gefliest.
Küche:	In den Wohnungen sind Einbauküchen vorhanden.
besondere Bauteile:	Es gibt eine Kelleraußentreppe.
Außenanlagen/ sonstige Anlagen:	Die Wege sind mit einer Klinkerflachschicht befestigt. Zur Straße hin befindet sich ein halbmassiver Zaun. Anschlüsse sind vorhanden.

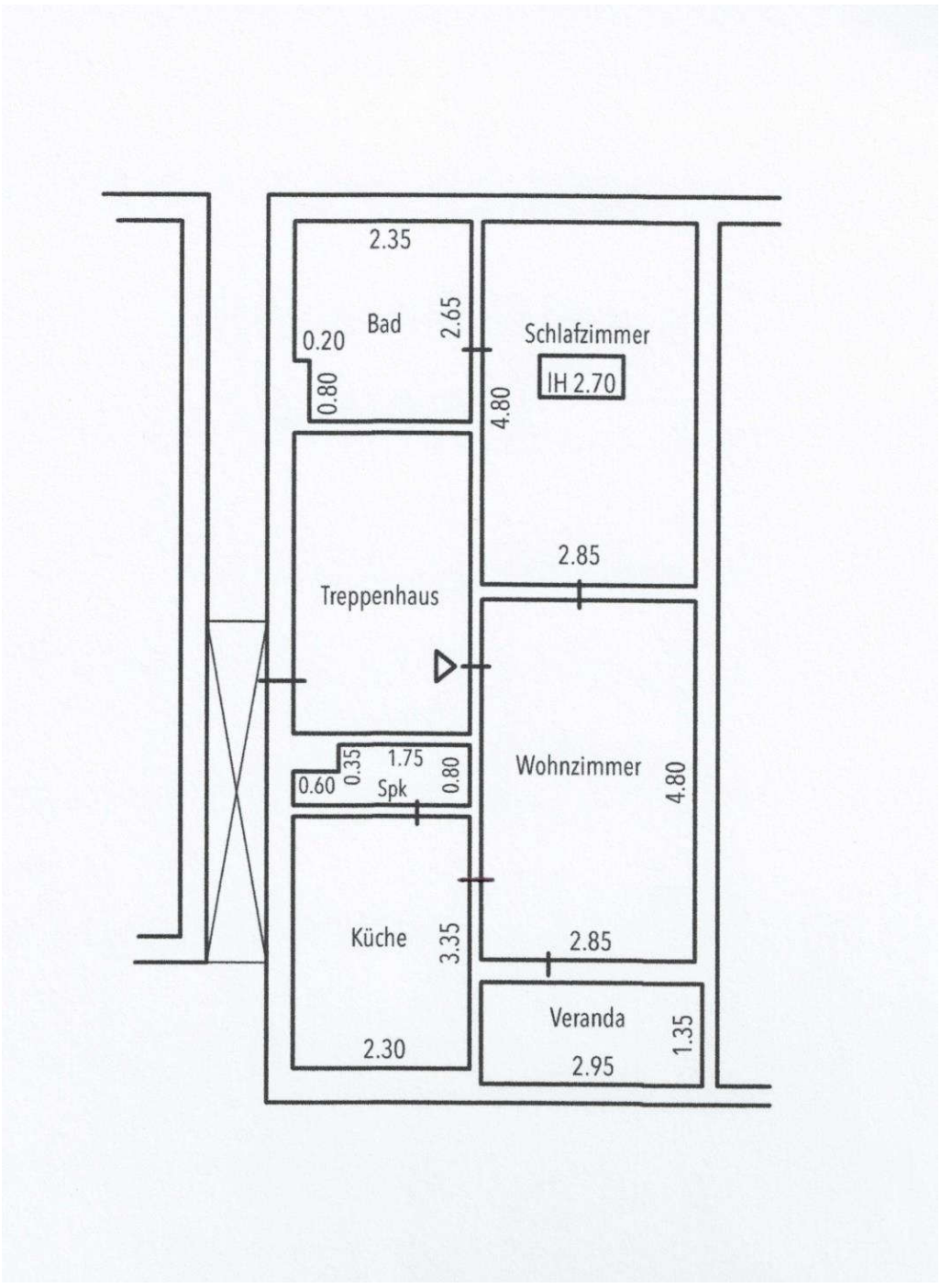
Anlage 4/1

Grundriss Kellergeschoss (gemäß Aufmaß)



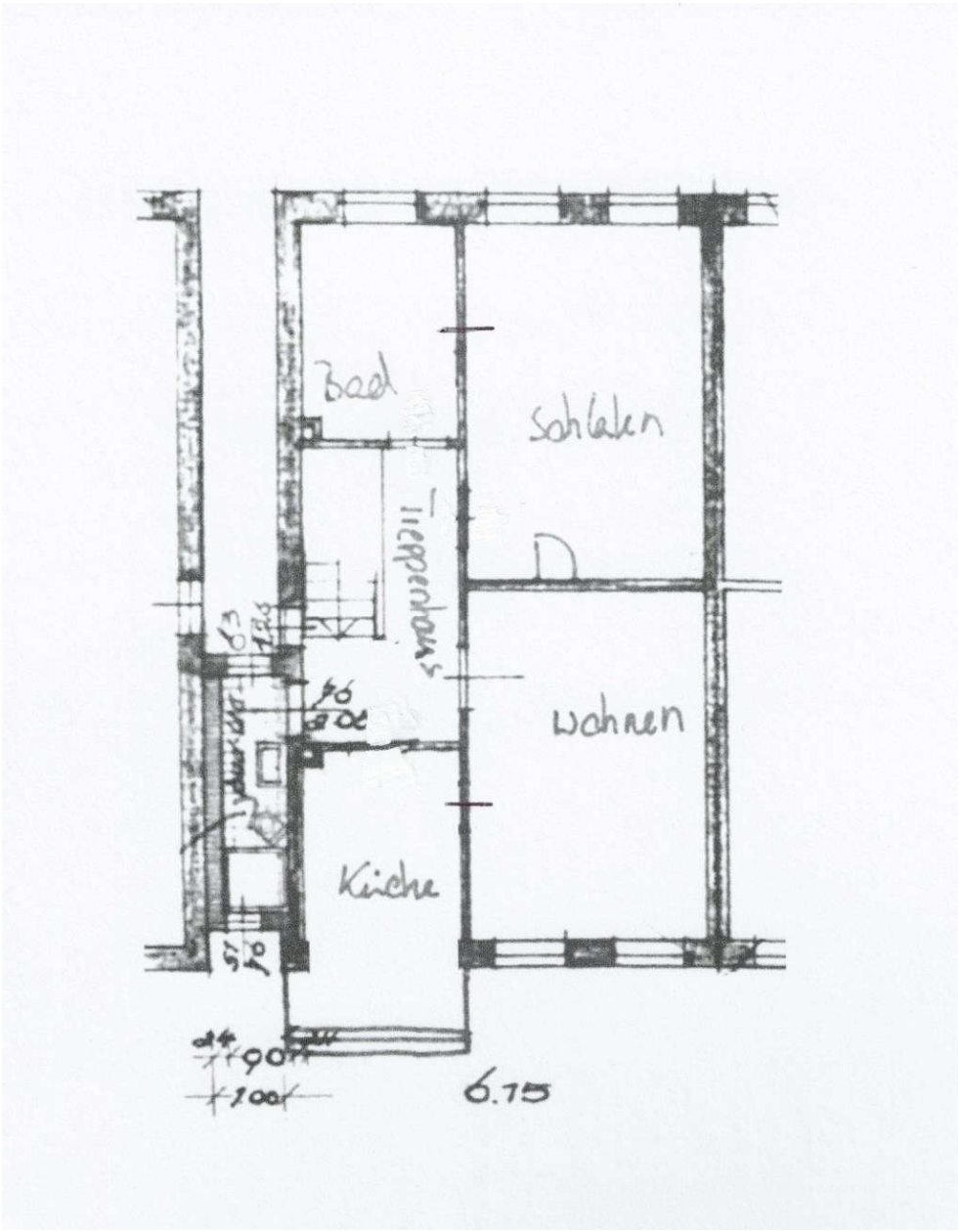
Anlage 4/2

Grundriss Erdgeschoss (gemäß Aufmaß)



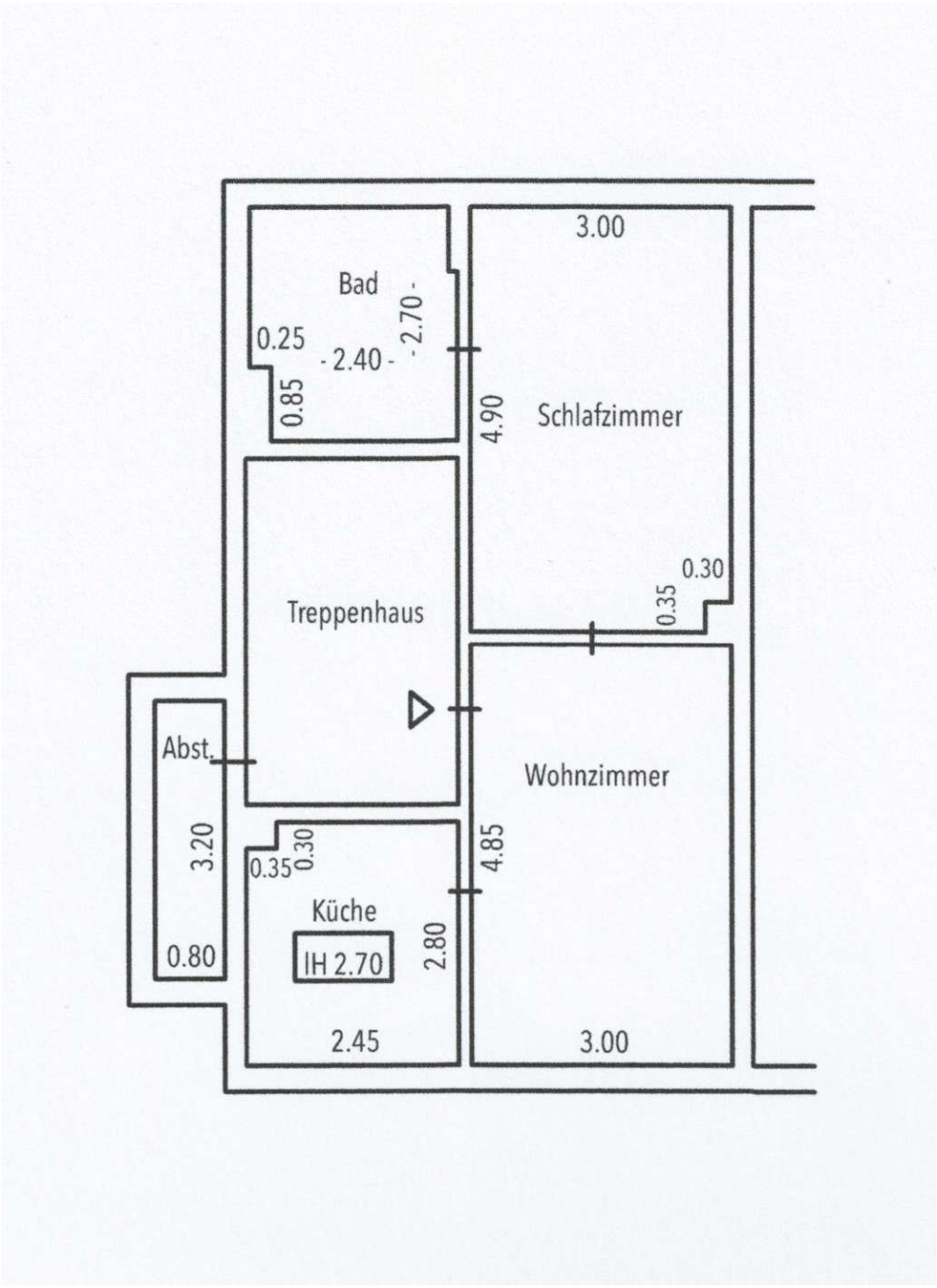
Anlage 4/3

Grundriss 1. Obergeschoss (ohne Aufmaß, ohne Innenbesichtigung)



Anlage 4/4

Grundriss 2. Obergeschoss (gemäß Aufmaß)



Anlage 4/5

Grundriss 3. Obergeschoss (ohne Aufmaß, ohne Innenbesichtigung)

