

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:

Das Objekt wurde 1960 als Einfamilienhaus erstellt und 2014 zu einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und einer Arztpraxis erweitert, umgebaut und modernisiert.

6.3. Baukörper:

Das Objekt besteht aus dem Vorderhaus (ehemals Einfamilienhaus) und dem Hinterhaus (Neubau). Beide Gebäudeteile sind über einen 1-geschossigen Zwischenbau miteinander verbunden. Es sind ein Teilkeller, Erdgeschoss, ausgebaute Dachgeschosse und teilweise ausgebaute Spitzböden mit Satteldächern vorhanden.

6.4. Grundrisslösung:

Der Keller des Vorderhauses (Altbau) umfasst Kellerräume und die Heizung. Die Arztpraxis im Erdgeschoss des Hinterhauses (Neubau) verfügt über einen Windfang, einen Empfangsbereich, 3 Behandlungsräume, 2 Labore, einen Röntgenraum, einen Maschinenraum, einen Wartebereich mit Behinderten-WC und einen Sozialbereich mit 2 Personal-WC's, Personalraum und Büro. Der Sozialbereich befindet sich teilweise im Altbau.

Die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss des Vorderhauses umfasst lt. Bauzeichnung 3 Zimmer, eine Küche, eine Diele, ein Bad, ein WC, einen Flur und eine teilüberdachte Terrasse.

Die Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss und Spitzboden des Vorderhauses, die über eine Außentreppe erreichbar ist, verfügt im Dachgeschoss über ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Bad und einen Balkon, im Spitzboden über einen Schlafbereich mit Abstellraum.

Die Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss und Spitzboden des Vorderhauses ist über eine Außentreppe und die Dachterrasse des Verbindungsbaus zwischen Vorder- und Hinterhaus erreichbar.

Sie umfasst einen Wohnbereich, ein Schlafzimmer, einen Windfang, eine Küche, ein Bad und einen Balkon im Dachgeschoss und einen Schlafbereich mit Abstellraum, ein WC und einen Abstellraum im Spitzboden.

Die Wohnung Nr. 4 befindet sich über der Praxis im Hinterhaus. Zugänglich ist sie über die Außentreppe und die Dachterrasse des Zwischenbaus. In der Wohnung sind ein großer Wohnbereich mit offener Küche, 2 Zimmer mit Galerie, ein Bad, ein WC, ein Balkon, ein Abstellraum und ein Vorraum vorhanden.

6.5. Wohn- und Nutzfläche:

Die Nutzfläche der Praxis beträgt rd. 136 m², die Wohn- und Nutzfläche der 4 Wohnungen beträgt 324 m², davon entfallen auf die Wohnung 1 103 m², auf die Wohnung 2 49 m², die Wohnung 3 83 m² und die Wohnung 4 89 m². (siehe Anlage 5)

6.6. Baurecht:

Eine Baugenehmigung für das Mehrfamilienhaus mit Arztpraxis (in minimal veränderter Form) ist vorhanden.

6.7. Ausstattung/Bauweise:

- Fundamente:** Die Fundamente sind massiv erstellt.
- Außenwände:** Die Außenwände des Vorderhauses sind im Keller und Erdgeschoss massiv und wurden mit einer Holzfassade versehen. Ansonsten bestehen die Außenwände aus einer Holzrahmenkonstruktion mit Holzverkleidung.
- Innenwände:** Die Innenwände im Vorderhaus sind teilweise massiv. Ansonsten wurden diese in Holzrahmenbauweise erstellt.
- Decken:** Im Vorderhaus sind Massivdecken eingebaut, im Hinterhaus Holzbalkendecken.
- Dach:** Die Satteldächer verfügen über eine Tonziegeleindeckung mit einer guten, zeitgemäßen Wärmedämmung.
- Treppen:** Die Treppen sind überwiegend aus Holz, teilweise massiv.
- Fenster:** Es sind Holzfenster mit 3-fach-Verglasung, teilweise mit Außenrollläden vorhanden.
- Türen:** Die Türen bestehen aus Holz.
- Fußbodenbelag:** Als Fußbodenbelag wurden überwiegend Vinylplanken und Fliesen verlegt.
- Heizung:** Die Beheizung erfolgt über Erdwärme und überwiegend Fußbodenheizung. Die Warmwasserversorgung ist zentral.
- Bäder WE:** In den gefliesten Bädern sind jeweils Duschen, Waschtische und WC`s eingebaut. Sie sind modern gestaltet.
- WC`s :** Alle WC`s verfügen über WC`s und Handwaschbecken, sind gefliest oder im Bereich des Fußbodens mit Vinylplanken ausgelegt und modern gestaltet.
- Küchen:** In den Wohnungen und den Laboren der Arztpraxis sind Einbauküchen vorhanden.

besondere Bauteile: In der Arztpraxis und der Wohnung Nr. 4 ist eine Lüftungsanlage eingebaut. Es sind 2 Außentreppen, 2 Dachaustritte und Balkone vorhanden. Außerdem ist eine Fahrradgarage aufgestellt.

Außenanlagen/ sonstige Anlagen: Als Außenanlagen sind Anschlüsse, die Stellplatzanlage mit 7 PKW-Stellplätzen und Wegebefestigungen aus Betonplatten zu nennen.

6.8. Beurteilung der Ausstattung, Bauweise, Grundrisslösung:

Das Wohnhaus wurde in Massiv- und Holzrahmenbauweise errichtet. Die architektonische Gestaltung ist ansprechend und modern. Die Grundrisslösung ist überwiegend großzügig mit interessanten Durchblicken und großen Fensterflächen. Die Ausstattung ist modern und hochwertig.

6.9. Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand ist überwiegend gut. Nur im Keller sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Das Objekt ist sehr gepflegt. Das Objekt verfügt über einen sehr guten Wärmeschutz.

6.10. Nutzung/ Mietverhältnisse:

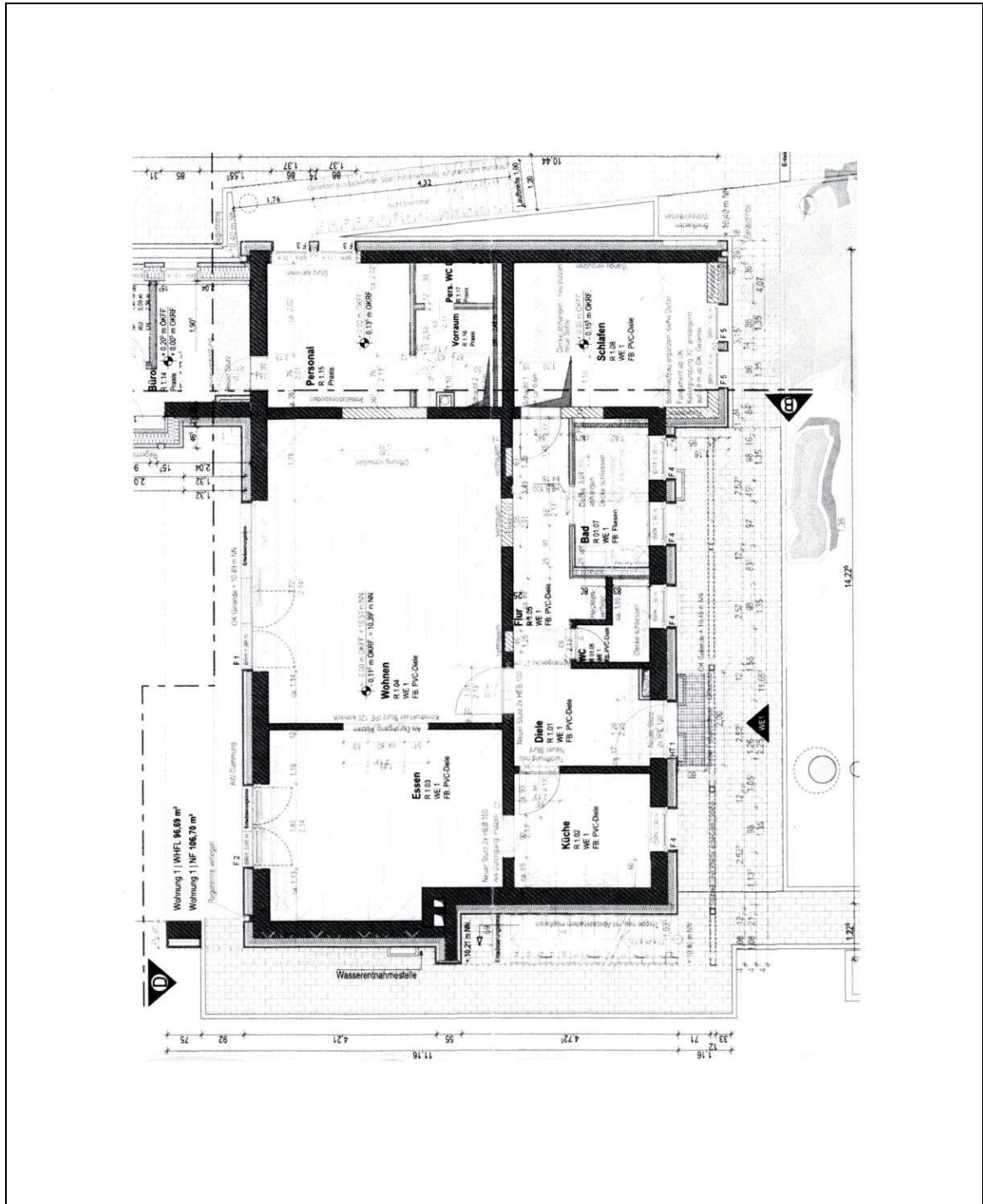
Die Arztpraxis wird selbst genutzt. Die 4 Wohnungen sind vermietet. Die vorliegenden Mietverträge sind unbefristet.

6.11. Zubehör:

Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

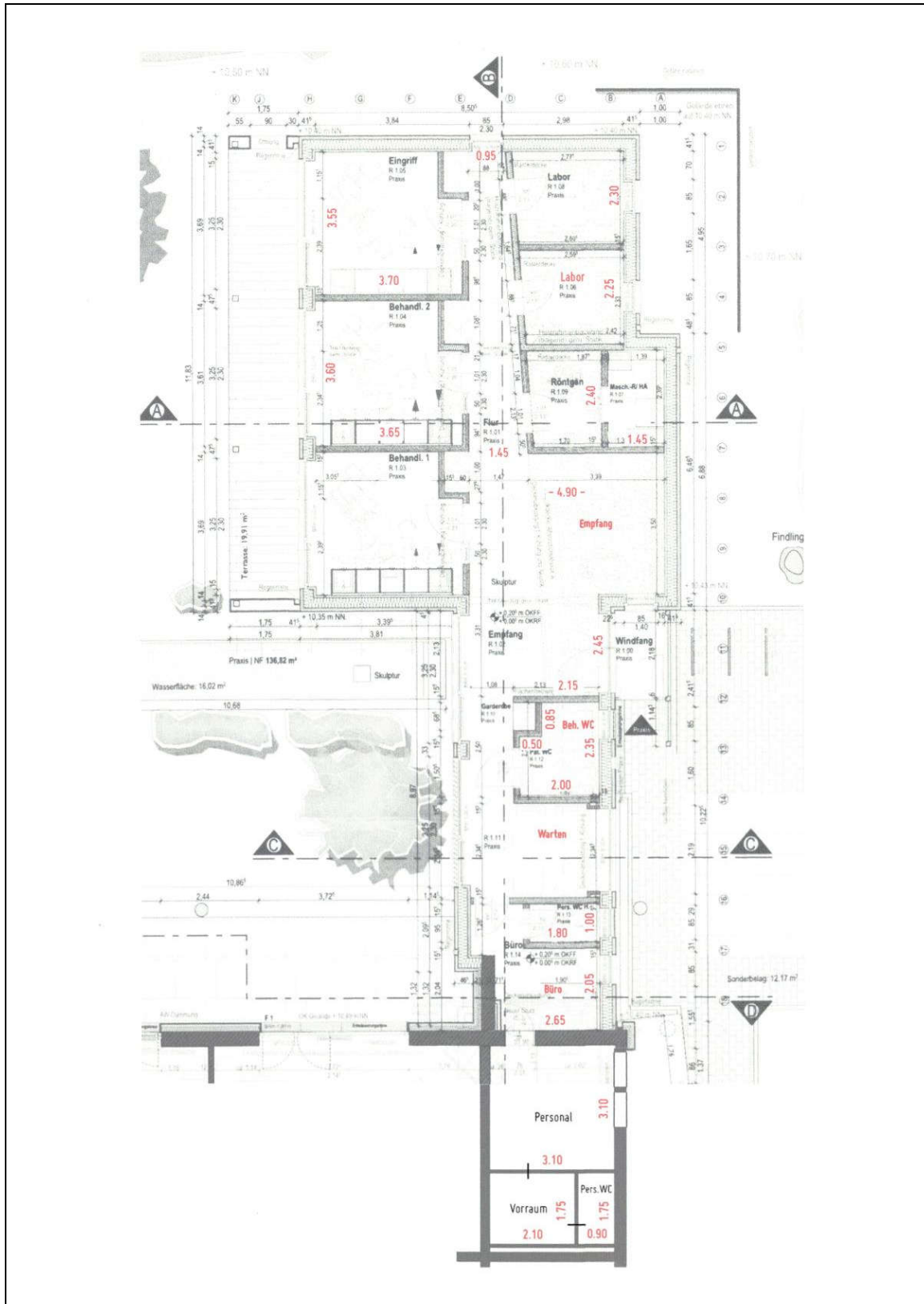
Anlage 4/3

Grundriss Erdgeschoss Vorderhaus (Wohnung 1)



Anlage 4/4

Grundriss Erdgeschoss Hinterhaus (Arztpraxis)



Anlage 4/5

Grundriss Dachgeschoss Vorderhaus (Wohnungen 2 und 3)

