

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 Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Gemäß behördlicher Bauakte wurde das Wohnhaus 1958 um einen Anbau erweitert.

6.3. Baukörper:

Das Wohnhaus verfügt über einen Kellerraum, ein Erdgeschoss, ein ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach und 1-geschossige Anbauten mit Flachdach und Pultdach.

6.4. Grundrisslösung:

Der Keller umfasst einen Raum, der nur von außen zugänglich ist. Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang, ein großes Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer, eine Küche, ein Bad, ein Abstellraum und ein Flur. Im Dachgeschoss sind zwei Zimmer, ein Bad/WC und ein Flur vorhanden.

6.5. Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt rd. 127 m². (siehe Anlage 5)

6.6. Baurecht:

Eine Baugenehmigung für das Wohnhaus ist vorhanden.

6.7. Ausstattung/Bauweise:

Fundamente:	Die Fundamente sind massiv.
Außenwände:	Die Außenwände wurden in Massivbauweise mit relativ geringer Wärmedämmfassade hergestellt.
Innenwände:	Die Innenwände sind überwiegend massiv.
Decken:	Es ist eine Holzbalkendecke eingebaut.
Dach:	Das Satteldach verfügt über eine Betondachsteindeckung.
Treppen:	Es ist eine Holzterappe eingebaut.
Fenster:	Die Kunststofffenster verfügen über Isolierverglasung.
Türen:	Die Türen bestehen aus Holz.
Fußbodenbelag:	Als Fußbodenbelag wurden Laminat und Fliesen verlegt.
Heizung:	Es ist eine Gastherme eingebaut. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.
Bad EG:	Im Bad sind eine Badewanne, ein WC, ein Waschtisch und raumhohe Fliesen vorhanden.
Bad/WC DG:	Hier sind ein WC, ein Waschtisch und ein Anschluss für eine Dusche gegeben.
Küche:	Die Einbauküche verfügt über ein Fliesenschild und einen Fliesenfußboden.
besondere Bauteile:	Es sind ein Außenstellplatz, ein Holzschuppen, eine Eingangstreppe, eine Kelleraußentreppe, eine Gaube und ein Kaminofen vorhanden.
Außenanlagen/ sonstige Anlagen:	Als Außenanlagen sind Anschlüsse, ein Massivzaun mit Metallaufsatz, Wegebefestigungen aus Betonverbundsteinpflaster und Betonplatten zu nennen.

6.8. Beurteilung der Ausstattung, Bauweise, Grundrisslösung:

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise erstellt. Die Grundrisslösung ist durchschnittlich. Die Ausstattung ist überwiegend durchschnittlich und zeitgerecht.

6.9. Baulicher Zustand:

Im Keller sind Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Die Fugen der Badewanne sind teilweise verschimmelt. Ansonsten ist das Haus normal unterhalten und in einem guten bis durchschnittlichen baulichen Zustand.
Der Wärmeschutz entspricht nicht heutigen Anforderungen.

6.10. Nutzung/ Mietverhältnisse:

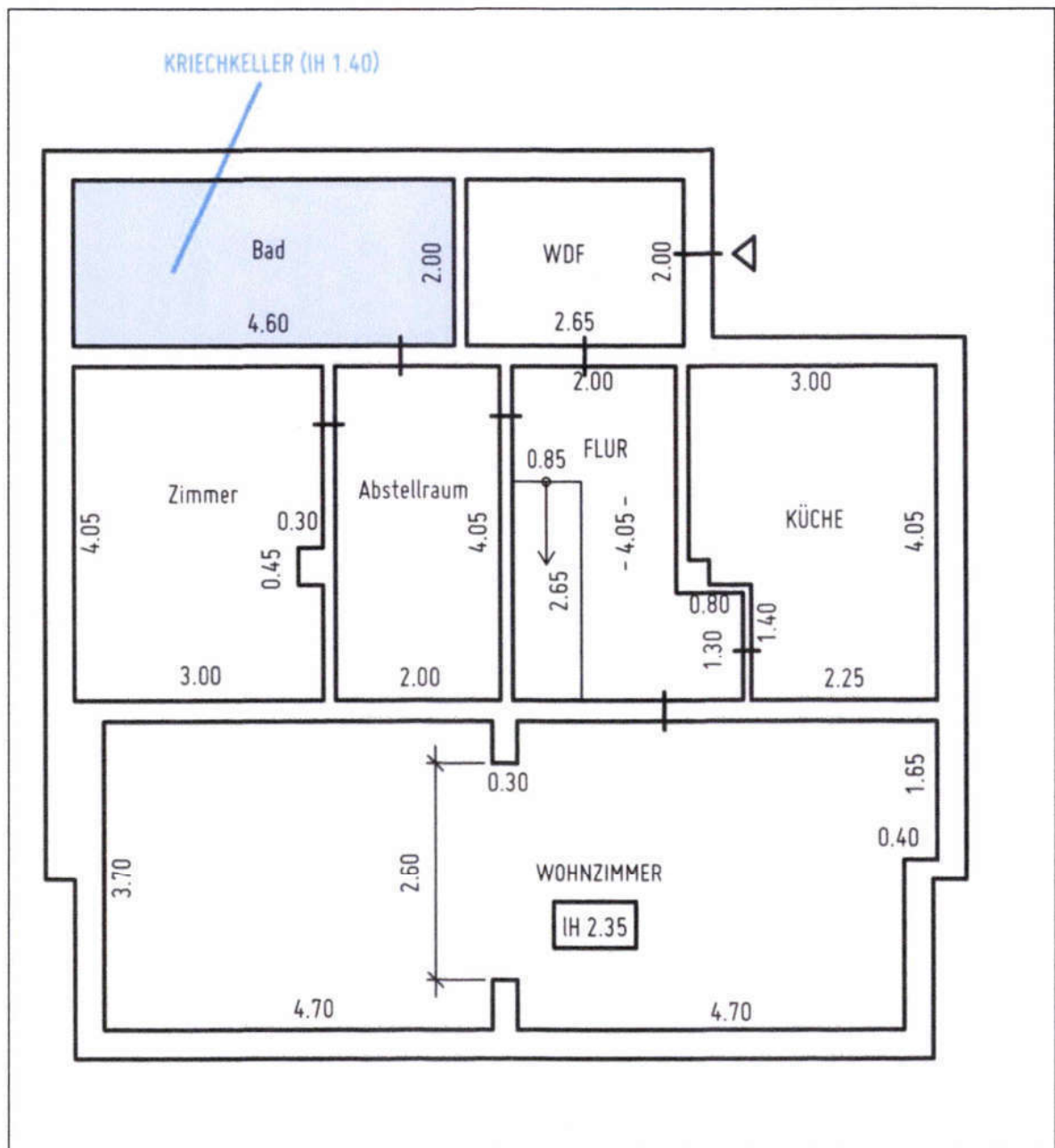
Das Objekt wird selbst genutzt. Mietverhältnisse bestehen nicht.

6.11. Zubehör:

Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Anlage 4/1

Grundriss Erdgeschoss



Anlage 4/2

Grundriss Dachgeschoss

