

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 die Doppelhaushälfte 1924 erstellt und ab 1972 erweitert und umgebaut. Die Garage wurde 1972 angebaut.

6.3. Baukörper:

Das Wohnhaus verfügt über einen Teilkeller, ein Erdgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach und einen 1-geschossigen Anbau mit Flachdach.

6.4. Grundrisslösung:

Der Keller umfasst einen Kellerraum und einen Flur. Im Erdgeschoss befindet sich der Laden mit einem WC. Die Wohnung umfasst im Erdgeschoss 2 Zimmer, eine Küche, ein Bad, einen Vorraum, eine überdachte Terrasse, eine sog. Diele und einen Flur. Es ist eine überdachte Abstellfläche angebaut.

Im Dachgeschoss sind 4 Zimmer, Flure und ein WC vorhanden. Rückwärtig sind ein Lagerschuppen und ein Gartenhaus vorhanden. Zugänglich sind die Gebäude durch die Garage und das Wohnhaus.

6.5. Wohn- und Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt rd. 172 m², die Ladenfläche rd. 39 m².
(siehe Anlage 5)

6.6. Baurecht:

Eine Baugenehmigung für das Wohnhaus mit Laden ist in veränderter Form vorhanden. Das Gartenhaus ist aufgrund der geringen Geschosshöhe und der Lage an der Grundstücksgrenze nicht als Wohnraum genehmigungsfähig. Ob der Lagerschuppen und die überdachte Abstellfläche genehmigungsfähig sind, kann hier nicht abschließend beurteilt werden.

6.7. Ausstattung/Bauweise:

Fundamente:	Es wird angenommen, dass die Fundamente massiv ausgeführt sind.
Außenwände:	Die Außenwände sind massiv und wurden mit einer Wärmedämmfassade versehen.
Innenwände:	Die Innenwände sind überwiegend massiv.
Decken:	Im Altbaubereich ist eine Holzbalkendecke, im Anbau eine Massivdecke vorhanden.
Dach:	Das Satteldach verfügt über eine Betondachsteineindeckung, das Flachdach über eine bituminöse Eindeckung. Dämmung ist gemäß Angabe in unterschiedlicher Stärke vorhanden.
Treppen:	Es sind Holztreppen eingebaut.
Fenster:	Die Kunststofffenster verfügen über eine Isolierverglasung, teilweise über eine Dreifachverglasung.
Türen:	Die Türen bestehen aus Holz.
Fußbodenbelag:	Als Fußbodenbelag wurden Laminat, Fliesen, Granit und Teppich verlegt.
Heizung:	Es ist eine Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung und partieller Fußbodenheizung vorhanden.
Bad EG:	Das Bad verfügt über eine gemauerte Dusche, eine Eckbadewanne, einen Waschtisch, ein WC und ist gefliest.
WC DG:	Im WC sind ein WC, ein Handwaschbecken und Fliesen vorhanden.
WC Laden:	Es sind ein WC und ein Wandwaschbecken ohne Fliesen eingebaut.
Küche:	Die Einbauküche verfügt über ein Fliesenschild und einen Fliesenfußboden.

besondere Bauteile: Es sind ein Gartenhaus mit Küche und Bad, eine Garage, ein Abstellschuppen mit Überdachung und eine überdachte Abstellfläche vorhanden.

Außenanlagen/ sonstige Anlagen: Als Außenanlagen sind Anschlüsse, befestigte Flächen aus Betonverbundsteinpflaster, eine Eingangstreppe und eine erhöhte Terrasse zu nennen.

6.8. Beurteilung der Ausstattung, Bauweise, Grundrisslösung:

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise erstellt. Die Grundrisslösung ist teilweise etwas verschachtelt und den Baujahren entsprechend durchschnittlich. Die Raumhöhen sind teilweise mit 2,25 m 2,30 m niedrig. Alle Zimmer sind natürlich belichtet und über Flure erreichbar. Die Ausstattung ist überwiegend durchschnittlich und zeitgerecht. Der Laden mit WC ist einfach ausgestattet.

6.9. Baulicher Zustand:

Im Keller sind Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Der Wohnbereich wurde überwiegend modernisiert. In Teilbereichen ist ein geringer Sanierungsstau erkennbar. Der Laden verfügt über einen einfachen baulichen Zustand.

6.10. Nutzung/ Mietverhältnisse:

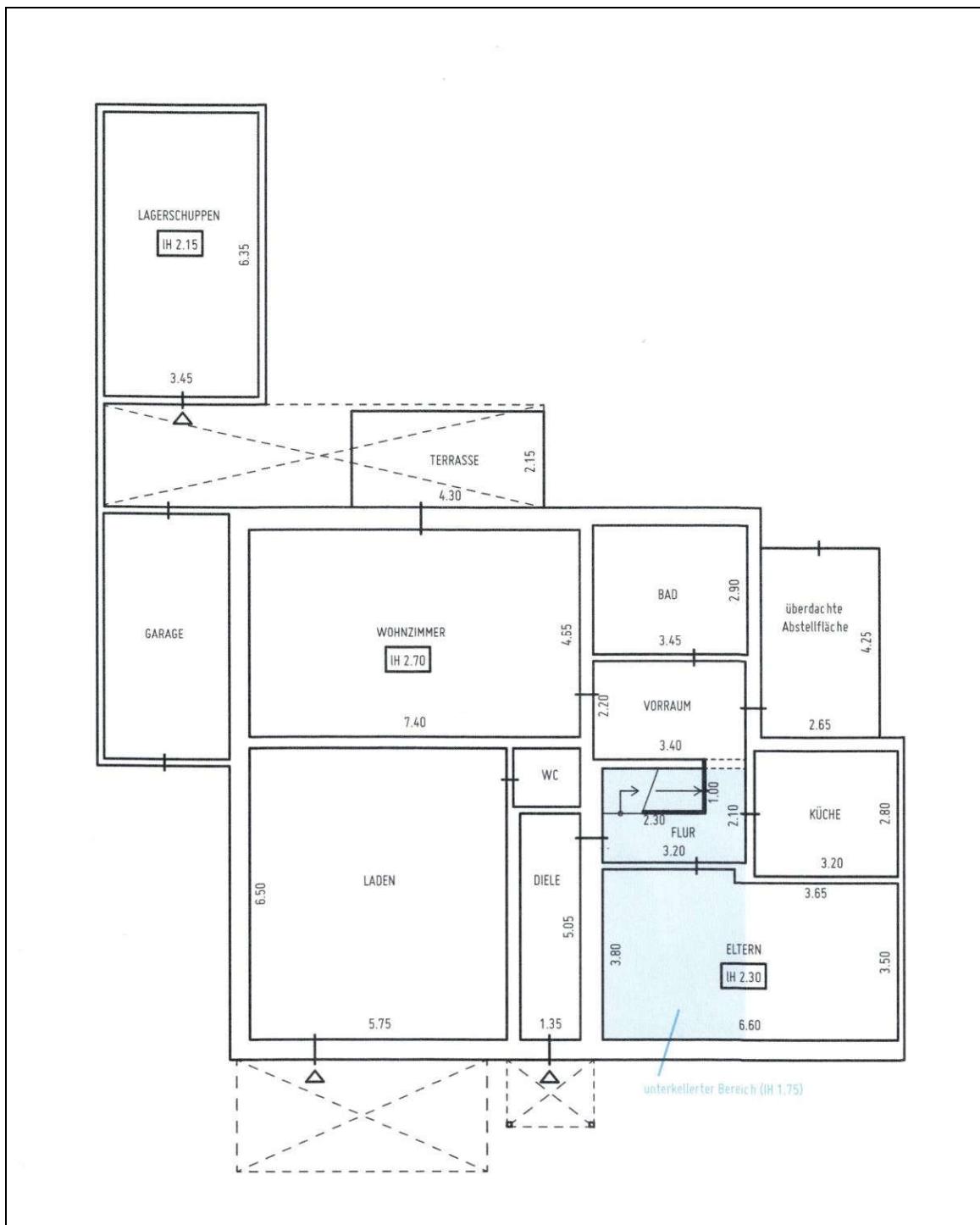
Die Wohnung des Objektes wird selbst genutzt. Der Laden ist vermietet. Ein Mietvertrag wurde nicht zur Verfügung gestellt.

6.11. Zubehör:

Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

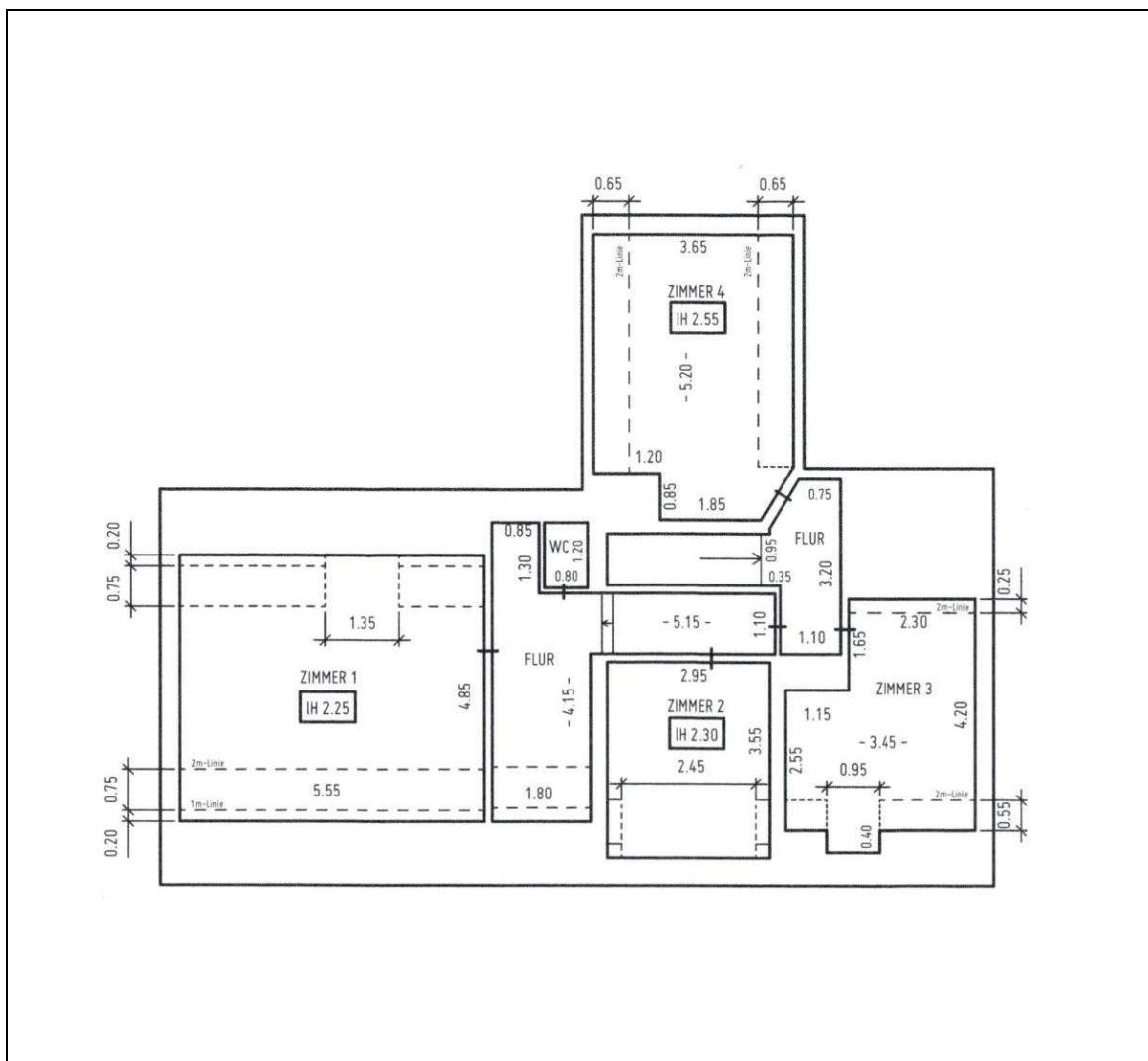
Anlage 4/1

Grundriss Erdgeschoss



Anlage 4/2

Grundriss Dachgeschoss



Anlage 4/3

Grundriss Gartenhaus

