

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Zweifamilienhaus

Gebäudeart	1.01 freistehende Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Baujahr	1908
Ausstattungsstufe	mittel (2,5)
Gebäudemaß	284 m² BGF

2 Baubeschreibung für Stall

Gebäudeart	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Baujahr	1908
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	60 m² BGF

3 Baubeschreibung für Garage

Gebäudeart	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Baujahr	1962
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	40 m² BGF

Das zu bewertende Zweifamilienhaus wurde in konventioneller Bauweise, vollunterkellert, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Das Objekt verfügt über eine Putzfassade mit Stuckverzierung zur Straße. Der Stall verfügt ebenfalls über eine Putzfassade. Im Keller befinden sich Kellerflur, Heizungsraum, Öltankraum und drei Kellerräume. Im EG sind Windfang, Flur, Wohn-/Esszimmer, Küche mit Speisekammer, Kinderzimmer und Badezimmer untergebracht. Im DG befinden sich Flur, Küche, Badezimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Balkon.

TECHNISCHE BAUDATEN

Technische Baudaten	ZFH	Stall	Garage	
a) m ² Bruttogrundfläche:	ca. 284,00	ca. 60,00	ca. 40,00	
b) m ³ umbauter Raum:				
c) m ² Wohn-/Nutzfläche:	ca. 135,00			
d) m ² Nfl. Keller	ca. 70,00	ca. 55,00	ca. 33,00	
e) Ausbaufaktor:	0,72	0,92	0,83	
f) Ausbauverhältnis:				

Baualter - Lebensdauer				
das Baualter ist:	1908	1908	1962	
umgebaut:				
angebaut:				
renoviert:				

Angaben zur Wohn- und Nutzfläche für das zu bewertende Zweifamilienhaus wurden auf Basis der Bauzeichnungen sowie üblicher, plausibler objektspezifischer Nutzungs-/ Flächenkennziffern auf Plausibilität geprüft. Die Prüfung führt zu hinreichend genauen Ergebnissen im Rahmen dieses Gutachtens, darf aber durch Dritte für andere Zwecke nicht übernommen werden.

Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Maße wurden aus den Bauzeichnungen bzw. der Flurkarte grob abgegriffen. Es handelt sich daher um "ca. Werte".

Zweifamilienhaus

KG	8,99 m	x	9,60 m		
	+ 2,50 m	x	3,80 m		
	+ 0,90 m	x	3,30 m		
	- 0,40 m	x	0,60 m / 2 x 2	=	98,53 m ² rd. 99,00 m ²

EG wie KG rd. 99,00 m²

DG	8,99 m	x	9,60 m	=	86,30 m ² rd. <u>86,00 m²</u> 284,00 m ²
----	--------	---	--------	---	--

Stall rd. 60,00 m²

Garage rd. 40,00 m²

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzfläche

Die Maße wurden aus den Bauzeichnungen grob abgegriffen. Es handelt sich daher um "Ca. Werte".

EG (gem. Bauzeichnung)

Windfang	2,30 m x 2,40 m	=	5,52 m ²
	1,20 m x 2,40 m	=	2,88 m ²
Erkerzimmer	3,50 m x 3,80 m + $\frac{2,30 \text{ m} + 1,50 \text{ m}}{2} \times 0,80$	=	14,82 m ²
Zimmer	3,80 m x 3,30 m	=	12,54 m ²
Flur	1,20 m x 6,80 m	=	8,16 m ²
Treppe	1,20 m x 1,00 m	=	1,20 m ²
Kammer	0,80 m x 4,00 m	=	3,20 m ²
Küche	3,80 m x 2,80 m	=	10,64 m ²
Zimmer	3,80 m x 2,80 m	=	<u>10,64 m²</u>
			69,60 m ²

DG (gem. Bauzeichnung)

Zimmer 1	3,40 m x 3,80 m	=	12,92 m ²
Zimmer 2	2,30 m x 3,80 m	=	8,74 m ²
Zimmer 3	2,70 m x 3,80 m	=	10,28 m ²
Zimmer 4	2,15 m x 3,80 m	=	8,17 m ²
Zimmer 5	4,00 m x 3,80 m	=	15,20 m ²
Zimmer 6	2,70 m x 3,80 m	=	<u>10,28 m²</u>
			65,59 m ²

EG	69,60 m ²
DG	<u>65,59 m²</u>

	135,19 m ²
rd.	135,00 m ²

Konstruktion / Ausstattung

Die Angaben zur Konstruktion und Ausstattung sind tlw. der vorliegenden Baubeschreibung entnommen, beziehen sich auf wertrelevante Merkmale und berücksichtigen nicht mögliche Abweichungen in Teilbereichen.

Konstruktion	
Unterkellerung	vollunterkellert / Gründung auf Streifenfundamenten
Bauweise	massive Mauerwerksbauweise
Geschossaußenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk und Leichtbauweise
Fassade	gestrichene Putzfassade zur Straße mit Stuckverzierung
Decken	Holzbalkendecke / Keller Stahlkappendecke
Geschosstreppen	Holztreppen
Dach	Satteldach
Dacheindeckung	Blecheindeckung / Stall mit Faserzementplatten (Asbest)
Dachentwässerung	Kunststoff mit außenliegender Entwässerung

Ausstattung	
Heizung	Ölzentralheizung (Baujahr ca. 1970) mit Rippen- und Plattenheizkörpern und Thermostatventilen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral.
Bodenbeläge	Fliesen, Holzdielen, textile Beläge, PVC
Wände	Tapete, Anstrich
Decken	Tapete, Anstrich, Holztäfelung
Sanitärräume	Wannenbad im EG / Duschbad im DG
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen	Holztüren in Holzzarge, Eingangstür aus Holz
Besonderheiten	

Außenanlagen

Es liegen alle erforderlichen Hausanschlüsse vor. Zuwegungen sind aus Betonpflaster befestigt. Der Garten ist mit Rasenflächen, Büschen und Sträuchern sowie Einfriedung angelegt. Die Außenanlagen wurden in der Vergangenheit nicht gepflegt. Im Vorgarten stehen zwei mächtige Buchen. Hinter dem Haus befindet sich ein Holzschuppen (ohne Wert).