

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für ETW Nr. XI/1

Gebäudeart	4.3 Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE
Baujahr	1961
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	110 m ² BGF

Das Grundstück ist mit einem mit zwei Untergeschossen vollunterkellerten, 12-geschossigen Hochhaus mit Staffelgeschoss bebaut. Das Objekt verfügt über ein Flachdach und wurde in konventioneller Bauweise mit einer Rotklinkerfassade errichtet. Die zu beurteilende 2 1/2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 11. OG Mitte links und besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Besenkammer, Duschbad, Garderobe, Diele und Loggia. Zu der Wohnung gehört ein Bodenraum. Der Grundriss ist zweckmäßig für einen 3-Personen Haushalt.

TECHNISCHE BAUDATEN

Technische Baudaten	ETW Nr. XI/1				
a) m ² Bruttogrundfläche anteilig*:	ca. 110,00				
b) m ³ umbauter Raum anteilig :					
c) m ² Wohn-/Nutzfläche WE:	ca. 61,63				
d) m ² Nfl. Bodenraum:	ca. 4,00				
e) Ausbaufaktor:	0,60				
f) Ausbauverhältnis:					

* die anteilige Bruttogrundfläche wurde mit einem Ausbaufaktor von 0,6 geschätzt:

$$65,63 \text{ m}^2 : 0,6 = \text{rd. } 110 \text{ m}^2$$

Baualter - Lebensdauer					
Das Baualter ist:	1961				
umgebaut					
an-/umgebaut					
renoviert					

Plausibilität der Flächen und Objektgröße

Die Wohnfläche mit ca. 61,63 m² 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.

Zusammenstellung der Wohnfläche siehe Anlage!

Konstruktion / Ausstattung

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

Konstruktion	
Unterkellerung	vollunterkellert mit 2 Untergeschossen
Bauweise	konventionelle Mauerwerksbauweise / Keller: aus 30 cm Stahlbeton
Geschossaußenwände	Mauerwerksbauweise 11,5 cm Verblendmauerwerk, 1 cm Rappputz, 25 cm KSV Mauerwerk und 1,5 cm Putz
Innenwände	Mauerwerk / Wohnungstrennwände 24 cm KSV Mauerwerk / Innenwände 11,5 cm Mauerwerk bzw. Leichtbauweise
Fassade	rotes Verblendmauerwerk
Decken	Stahlbetondecke mit schwimmendem Estrich
Geschosstreppen	massive Treppen mit Terrazzobelag und Fliesen, PVC
Dach	Stahlbetondecken
Dacheindeckung	bituminös
Dachentwässerung	innenliegende Entwässerung

Ausstattung	
Heizung	Ölzentralheizung (Bj. 1998) mit Plattenheizkörpern und Thermostatventilen. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über einen Boiler (dieser wurde laut Angabe durch den Mieter eingebaut).
Bodenbeläge	Fliesen in den Nassräumen, Flur und der Küche, ansonsten Laminat
Wände	Tapete, Anstrich, Fliesen
Decken	Anstrich
Sanitärräume	gefliest mit einer mittleren Qualität der Sanitärobjekte
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	Holztüren in Holzzargen
Besonderheiten	Küchenzeile (diese befindet sich laut Angabe im Eigentum des Mieters)

Außenanlagen

Es liegen alle erforderlichen Hausanschlüsse vor. Zuwegungen sind aus Betonpflasterung/Betonplatten. Die Außenanlagen sind mit Zuwegung, Rasenflächen, Einfriedung und Bepflanzung angelegt.

