



#### **4. Baubeschreibung:** *-keine Innenbesichtigung-*

Die Baubeschreibung ergibt sich anhand meiner Außenbesichtigung, den Auskünften der Beteiligten sowie den sonstigen mir vorliegenden Unterlagen.

##### **Mittelreihenhaus:**

(siehe Fotoseiten 1-5)

*- voll unterkellert, zweigeschossig, ausgebauter Spitzboden-*

**Baujahr geschätzt ca. 1984**, massive Mauerwerksbauweise,

**Fundamente und Sohle in Beton**,

**KG-Außenwände** wahrscheinlich ca. 36,5 cm stark,

**Außenwände**, wahrscheinlich ca. 33 cm stark mit Verblendmauerwerk,

**Gebäudetrennwände** 2 x ca. 17,5 cm mit Trennfuge ca. 2 cm,

**wahrscheinlich KG-/EG-Stahlbetondecken** bzw. OG-Holzbalkendecke,

**Satteldach**, Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung,

**Dachschrägen** *-wahrscheinlich mit Wärmedämmung + Gipskartonverkleidung*,

**Dachrinnen und Fallrohre**,

**Schornstein** mit Eternitplattenverkleidung,

**Hauseingang** (siehe Fotoseiten 1+4), massive Eingangsstufe, älteres Vordach, Außenbeleuchtung, Klingelanlage, Briefkastenanlage,

**Mahagoniholz-Hauseingangstür** mit Glaseinsatz,

**isolierverglaste Mahagoniholzfenster**, größtenteils mit älteren Außenjalousien,

**wahrscheinlich Holzinnentüren**,

**massive Kelleraußentreppe** *-ohne Überdachung-*,

**Stahlinnentreppen** mit Holzauflagen,

**Spitzboden Spindeltreppe**,

**EG-Einbauküche** *-wahrscheinlich älter-*,

**EG-WC und OG-Bad** *-wahrscheinlich älter-*,

**Heizungsanlage** *-wahrscheinlich Gaszentralheizung (ca. 1998) mit witterungsgeführter Regelung und separater Warmwasseraufbereitung*,

**Wasserversorgung** zentral, **Abwasserbeseitigung** zentral,

**Stromversorgung** über das öffentliche Netz,

**Rauchmelder** nicht bekannt/**Energieausweis** liegt nicht vor.

##### **Außenanlagen:**

*-relativ ungepflegter Zustand-*

(siehe Fotoseiten 1-5)

Zuwegung mit Betonsteinpflasterung, Vorgarten mit Büschen u. gewachsener Hecke zur Zufahrt, rückwärtiger Garten als Rasenfläche mit Beeten u. größeren Büschen, Terrasse mit Betonplattenbelag, einfacher Holzgartenschuppen.



## **5. Grundriss und Raumaufteilung:** *-keine Innenbesichtigung-*

Die Grundrisse und Raumbeschreibungen ergeben sich entsprechend der Außenbesichtigung und den Auskünften des Beteiligten sowie den in Kopie beigefügten Grundrissen.

### **Mittelreihenhaus:**

(siehe Fotoseiten 1-5)

### **Kellergeschoß:** *-ggf. teilweise sanierungs-/renovierungsbedürftig-*

*- Stahltreppe mit Holzauflagen-*

*-Lt. mir vorliegendem Grundriss mit vier Kellerräumen, 3 x mit Kellerfenster-*

**Kellergeschoß Nutzfläche** grob geschätzt

**ca. 46,00 m<sup>2</sup>**

### **Erdgeschoß:** *-ggf. Instandhaltungsstau bzw. renovierungsbedürftig-*

*-Hauseingang, massive Stufe-*

*-Lt. dem mir vorliegenden Grundriss mit Flur, WC mit Dusche, Küche je mit isolierverglastem Holzfenster sowie großem Wohnzimmer mit vierteiligem türhohen isolierverglastem Holzfensterelement mit Ausgangstür zur*

*Südwest-Terrasse (siehe Fotoseiten 1+4), Betonplattenbelag, Außenmarkise*

**Erdgeschoß Wohn- und Nutzfläche** grob geschätzt

**ca. 46,00 m<sup>2</sup>**

(ohne Terrasse)

### **Obergeschoß:** *- ggf. Instandhaltungsstau bzw. renovierungsbedürftig-*

*- Stahltreppe mit Holzauflagen -*

*-Lt. dem mir vorliegenden Grundriss mit Flur, Bad mit Badewanne, einem Elternzimmer und zwei Kinderzimmern je mit isolierverglastem Holzfenster*

**Obergeschoß Wohn- und Nutzfläche** grob geschätzt

**ca. 46,00 m<sup>2</sup>**



**Spitzboden:** - ggf. Instandhaltungsstau bzw. renovierungsbedürftig-

- Spindeltreppe -

-Lt dem mir vorliegenden Grundriss ausgebaut als Studio mit zwei Dreiecksfenstern in den Giebelseiten sowie zwei Dachflächenfenstern-

**Spitzboden Wohn- und Nutzfläche** grob geschätzt **ca. 18,00 m<sup>2</sup>**

## **6. Flächenzusammenstellung:**

### **Mittelreihenhaus:**

(Kellergeschoß: Nutzfläche grob geschätzt ca. 46,00 m<sup>2</sup>)

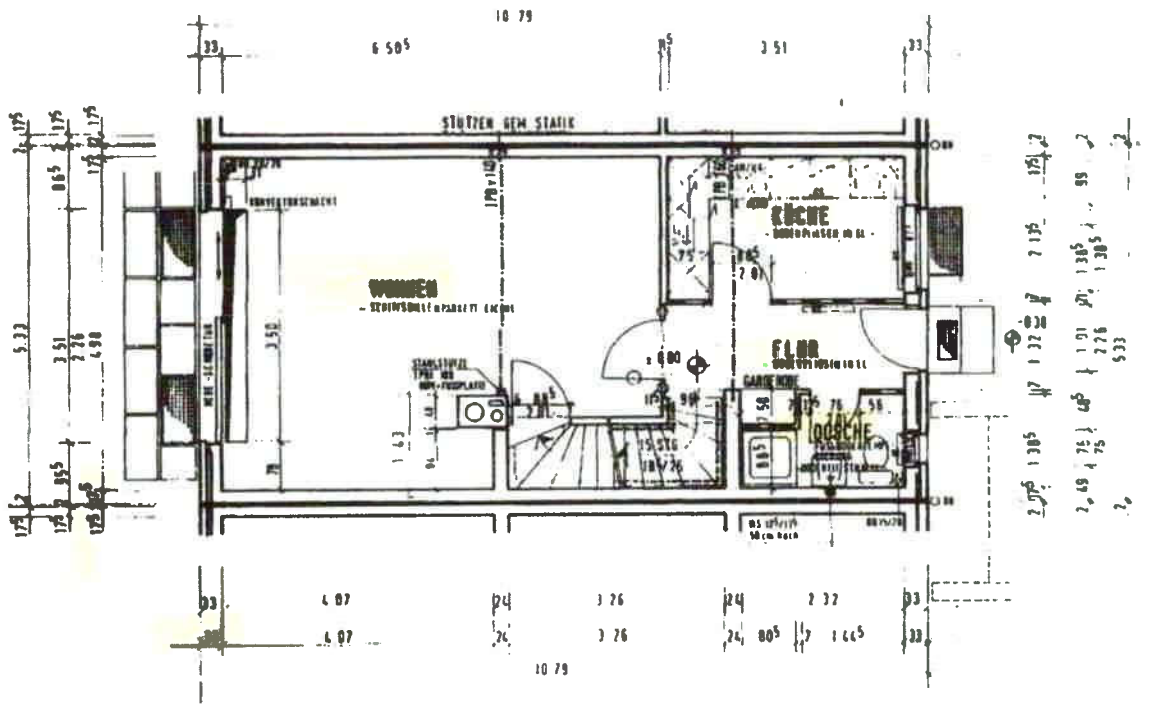
**Erdgeschoß:** Wohn- und Nutzfläche grob geschätzt **ca. 46,00 m<sup>2</sup>**

**Obergeschoß:** Wohn- und Nutzfläche grob geschätzt **ca. 46,00 m<sup>2</sup>**

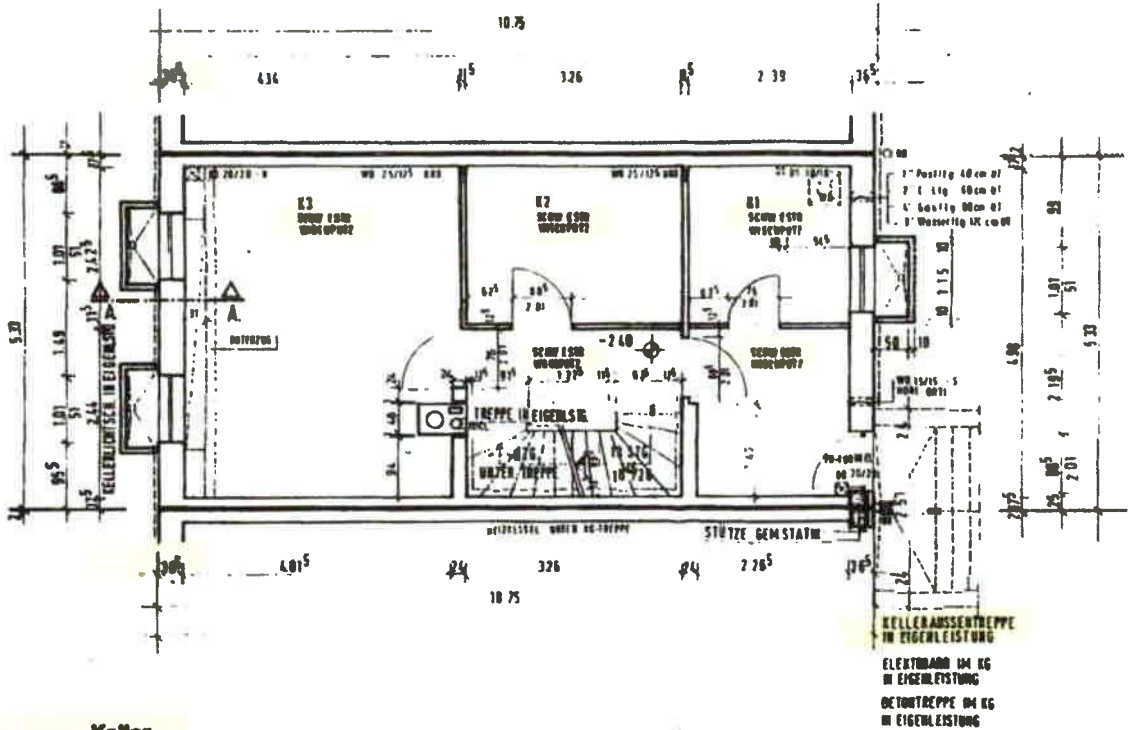
**Spitzboden:** Wohn- und Nutzfläche grob geschätzt **ca. 18,00 m<sup>2</sup>**

**Wohn- und Nutzfläche** grob geschätzt gesamt **ca. 110,00 m<sup>2</sup>**  
(ohne Kellergeschoß)

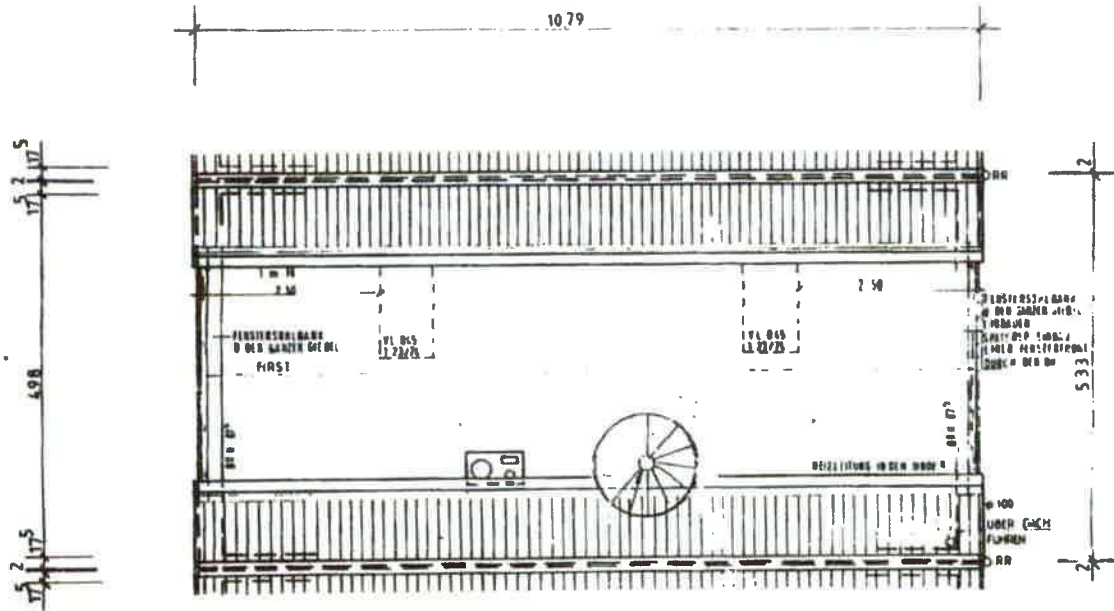
(Die vorstehenden Größen sind den Auskünften der Beteiligten entnommen bzw. aus den anliegenden Grundrissen/der Flurkarte grob geschätzt worden. Sie erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung.)



**Erdgeschoss**

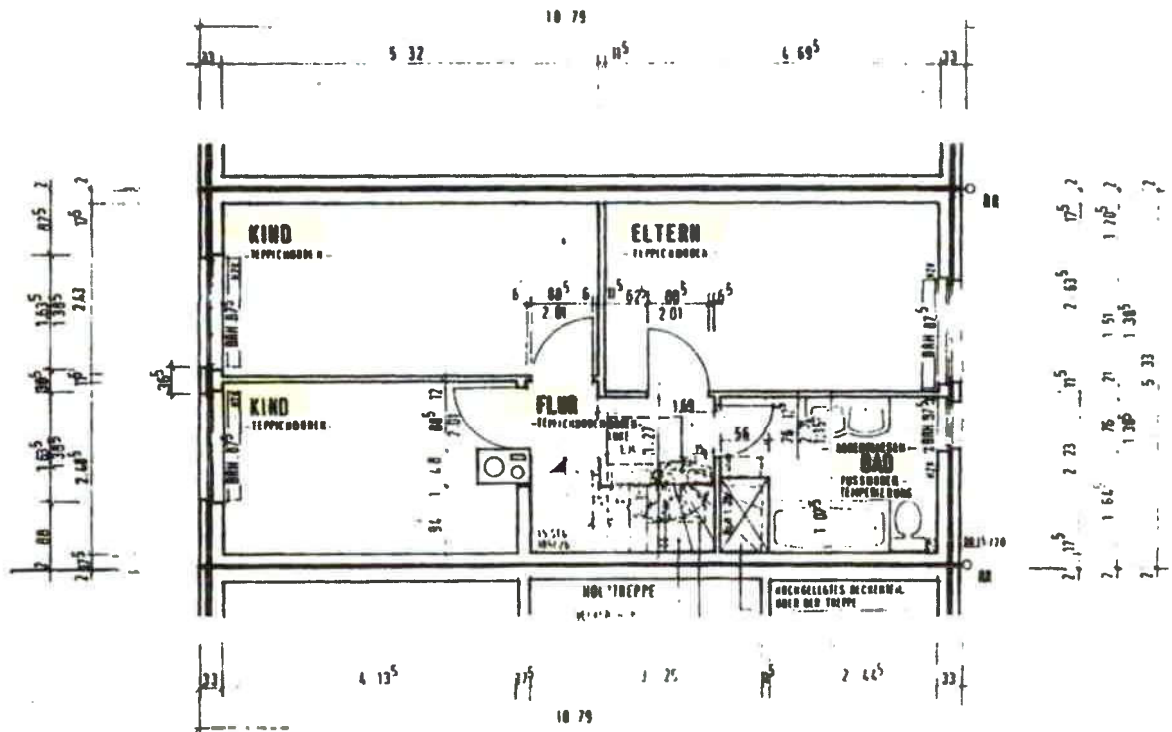


**Keller**



### SPITZBODEN

vollausgebaut als Studio, ausgestattet mit 2 Veluxfenstern und 2 großen Dreiecksfenstern im Giebel, zu begehen vom 1.Obergeschoß über eine Massive Wendeltreppe als Holz/Stahlkonstruktion.



### 1. OBERGESCHOSS