

6. Gebäudebeschreibung

Hinweis:

Es werden nachfolgend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale in Verbindung mit der Ortsbesichtigung beschrieben. Es erfolgt keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten.

6.1. Konstruktive und allgemeine Merkmale Mehrfamilienwohnhaus

Gebäudetyp und Nutzung:	Mehrfamilienwohnhaus, mit insgesamt 5 Wohnungseinheiten und drei überdachten Stellplätzen.
Baujahr Wohnhaus / Stall:	1885
Umbau und Anbau zu Wohnungen:	1985
Anzahl Geschosse:	Zweigeschossig: Erdgeschoss, Obergeschoss und teilweise ausgebautes Dachgeschoss.
Unterkellerung:	Das Hauptgebäude ist mit einem Gewölbekeller unterkellert, der Querriegel ist ebenfalls unterkellert.
Bauweise:	Massive Bauweise.
Dachform:	Satteldach.
Dachdeckung:	Ziegeleindeckung.
Treppenhaus:	Holzwingentreppe mit Trittstufen aus Holz und Holzgeländer. Wände verputzt mit hellem Anstrich. Decken mit Holzverschalung. Boden mit Fliesenbelag.
Aufzug:	Kein Aufzug vorhanden.
Heizung, Warmwasserversorgung:	Gasetagenheizung. Zentrale Warmwasserversorgung innerhalb der Wohnung. Die Wärmeübertragung erfolgt mittels Plattenheizkörper.
Fassade:	Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem und hellem Anstrich. Im oberen Bereich horizontale Holzverschalung an der Außenfassade.
Untergeschoss:	Bodenbelag: Betonboden, teilweise beschichtet. Gewölbekeller: Gestampfter Boden.
Pkw-Stellplätze:	Im Hofbereich drei überdachte Stellplätze. Die Überdachung ist als massive Flachdachgarage mit Kieseindeckung gestaltet. Dieser Bereich wird auch als Freisitz genutzt.

Außenanlagen: Der Eingangsbereich besteht aus einer Außentreppe mit Betonstufen, die zu den Hauszugängen führt. Vor der Flachdachgarage ist eine gepflasterte Hoffläche angelegt.
Im südlichen Gartenbereich überwiegend Rasenfläche.

6.2. Wohnungskurzbeschreibung

Wohnungsaufteilung: 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss, (Nr. 3)

Flur mit innenliegendem Duschbad, Zugang zu einem Schlafräum und einem Wohn- / Essbereich mit offener Küche.
Vom Wohn-/ Essbereich führt eine interne Wendeltreppe in das ausgebaute Dachzimmer.

Wohnfläche: 58,55 m², rd. 59,00 m²
Für die Wohnfläche liegt eine Wohnflächenberechnung zu den Teilungsplänen vor.
Der Kelleranteil ist mit 11,71 m² angegeben.

Ausstattung der Wohnung: Normaler Ausstattungsstandard.

Bodenbeläge: Alle Wohn- und Schlafräume sowie die Küche sind zusätzlich mit Teppichboden ausgelegt. Der darunterliegende Boden ist nicht erkennbar.
Bad: schwarze, glänzende großformatige Bodenfliesen.

Wände / Decken: Wände glatt oder Tapete. Decke als abgehängte Decke, glatt mit hellem Anstrich und integrierten Einbauleuchten.

Sanitäreinheiten: Einstiegsdusche mit Glasabtrennung, Waschbecken mit Unterschrank und Einhebelmischer. Stehendes WC mit Spülkasten. Sanitärausstattung: Weiß.
Rundum, halbhohe Fliesen, im Duschbereich raumhohe Fliesen als helle, marmorierte Fliesen.
Handtuchheizkörper vorhanden.

Küche: Einbauküche mit elektrischen Einbaugeräten als offene Küche zum Ess- / Wohnbereich.
*Die Küche ist **nicht** in der Wertermittlung enthalten.*

Türen: Zimmertüren als glatte Türen in Stahl- bzw. Holzzargen, Farbe: Weiß, die Eingangstür ist braun funiert.

Fenster: Überwiegend Holzfenster, isolierverglast; Farbe: Weiß.
Herstellerdatum: aus Baujahr.
Teilweise noch einfache Holzfenster vorhanden.

Sicht-/Blendschutz: Überwiegend Holzklappläden, vereinzelt zusätzlich manuell bedienbare Kunststoffrollläden.

Belüftung, Belichtung: Die Wohnung ist zweiseitig belichtet.
Hauptausrichtung: Südosten.

Räume zur Mitnutzung:	Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss. Der Trockenraum ist zu Abstellräumen für die einzelnen Wohnungseinheiten umgestaltet. Laut Angabe der Wohnungsverwaltung ist ein Beschluss der Eigentümer vorhanden, das Protokoll dazu liegt der Sachverständigen nicht vor.
Räume im Untergeschoss:	Ein Kellerraum im Gewölbekeller ist der Wohnung zugeordnet (Nr. 3).
Garage / Stellplätze:	Der Wohnung ist weder Garage noch Stellplatz zugeordnet.
Energieausweis:	Liegt der Sachverständigen nicht vor.
Modernisierung/Instandhaltung:	Nicht bekannt.
Unterhaltungszustand:	Die Wohnung weist einen baujahrestypischen Unterhaltungszustand auf.
Baumängel / Bauschäden:	Augenscheinlich keine.
Besonderheiten / Auffälligkeiten:	Im Bad sind einige Löcher in den Wänden und Fliesen vorhanden, die nicht fachgerecht geschlossen sind.
Zustand und Beurteilung:	Die Wohnung befindet sich im Hauptgebäude des Mehrfamilienwohnhauses. Die Ausstattung ist baujahrestypisch. Die Wohnung befindet sich in zentraler Ortslage.

6.3. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer:	Entsprechend der Sachwertrichtlinie: 80 Jahre
Baujahr Umbau Wohnhaus:	1985
Alter:	40 Jahre (2025 - 1985 = 40).
Restnutzungsdauer:	40 Jahre (80 - 40 = 40, wobei RND = GND – Alter)

Es wird bei dem Baujahr von dem Umbaujahr des Objektes ausgegangen. Zusätzliche Modernisierungspunkte werden nicht vergeben.

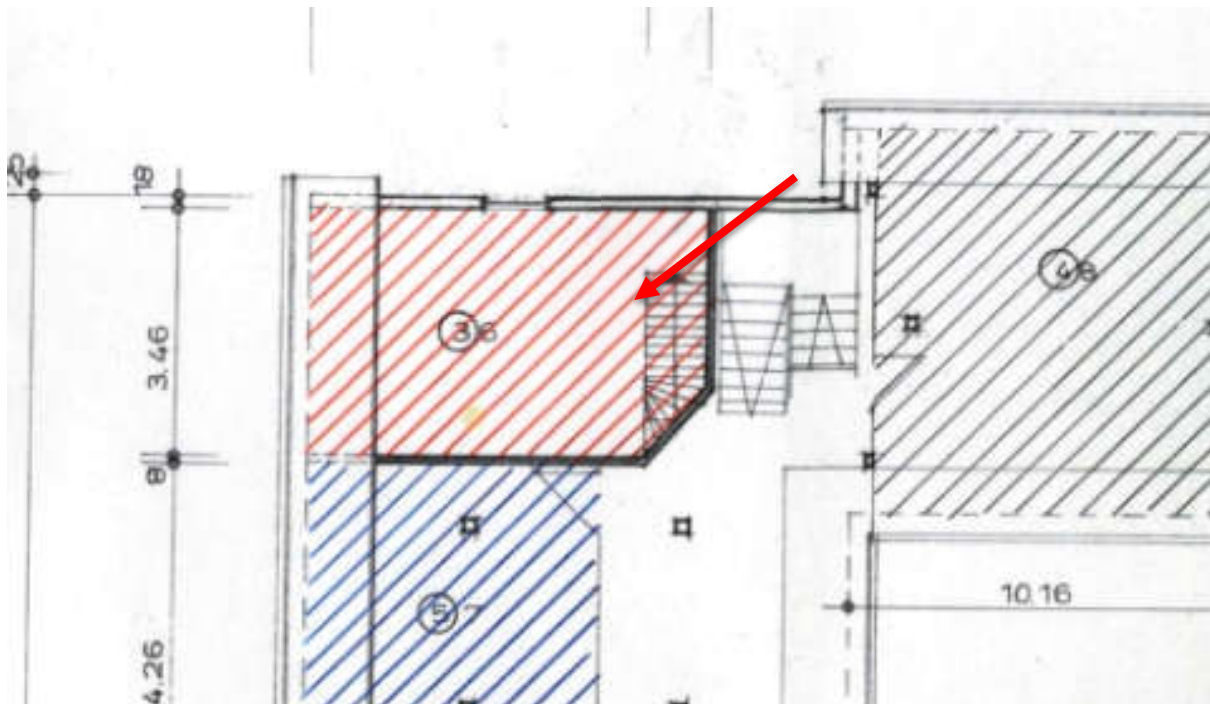
Festgesetzte Restnutzungsdauer Wohnung = 40 Jahre

Es wird die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre festgesetzt.

Grundriss – Obergeschoss, unmaßstäblich



Grundriss – Dachgeschoss, unmaßstäblich



Ostansicht, unmaßstäblich

