



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

#### 3.2 Doppelhaushälfte

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                            |                                                                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:                | Doppelhaushälfte, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; mit Gauben voraussichtlich ausgebautes Dachgeschoss; |
| Baujahr:                   | 1929 (gemäß Bauakte)                                                                                                                              |
| Modernisierung:            | voraussichtlich weiter zurück liegend: <ul style="list-style-type: none"><li>• Dachdeckung</li><li>• Fenster</li></ul>                            |
| Flächen und Rauminhalte    | Die Wohnfläche beträgt rd. 146 m <sup>2</sup> ; die Wohnflächenberechnung wurde anhand der alten Pläne und dem Katasterauszug erstellt.           |
| Energieeffizienz:          | Energieausweis liegt nicht vor                                                                                                                    |
| Barrierefreiheit:          | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich.                                                  |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | nicht erkennbar                                                                                                                                   |
| Außenansicht:              | überwiegend verputzt und gestrichen; Westseite teilweise mit Eternit verkleidet                                                                   |

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Erdgeschoss:

Zimmer und Kellerräume;  
Zugang zum OG

###### Obergeschoss:

Zimmer für Wohnzwecke, Terrasse und Zugang zum Dachgeschoss

###### Dachgeschoss:

Zimmer für Wohnzwecke und Dachterrasse

##### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Konstruktionsart: | Massivbau und/oder Fachwerk |
| Fundamente:       | Beton                       |



|                        |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Keller:                | nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                  |
| Umfassungswände:       | einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung                                                                                                                                                    |
| Innenwände:            | Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung                                                                                                                                                                                                          |
| Geschossdecken:        | Holzbalken                                                                                                                                                                                                                                       |
| Treppen:               | Ausführung nicht bekannt; voraussichtlich Holztreppe                                                                                                                                                                                             |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt<br>Holzbrettertüre in Abstellraum neben Hauseingang                                                                                                                                                  |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz<br><br><u>Dachform:</u><br>Sattel- oder Giebeldach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Dachziegel (Ton);<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer und Zink |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                   |
| Elektroinstallation:    | unterstellt wird eine einfache Ausstattung;<br>Klingelanlage                |
| Heizung:                | die Art der Heizung ist nicht bekannt; ich gehe von Einzelöfen aus          |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)              |
| Warmwasserversorgung:   | voraussichtlich über Elektro-Boiler                                         |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind voraussichtlich ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | unterstellt werden Holzdielen, Laminat, Fliesen     |
| Wandbekleidungen:   | glatter, einfacher Putz, tlw. mit einfachen Tapeten |
| Deckenbekleidungen: | Deckenputz; teilweise voraussichtlich Holzdecke     |



|                                  |                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster:                         | Fenster aus Metall, Kunststoff und Holz mit Doppelverglasung;<br>tlw. Eisengitter vor den Fenstern;<br>aufgesetzte Rollläden aus Kunststoff;<br>teilweise Fensterläden aus Holz;<br>Fensterbänke außen aus Aluminium |
| Türen:                           | Ausführung nicht bekannt                                                                                                                                                                                             |
| sanitäre Installation:           | einfache Wasser- und Abwasserinstallation;<br><u>Bad:</u><br>Ausstattung unbekannt                                                                                                                                   |
| besondere Einrichtungen:         | keine vorhanden                                                                                                                                                                                                      |
| Küchenausstattung:               | nicht in der Wertermittlung enthalten                                                                                                                                                                                |
| Bauschäden und Baumängel:        | keine erkennbar von außen                                                                                                                                                                                            |
| Grundrissgestaltung:             | für das Baujahr zeittypisch                                                                                                                                                                                          |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | aus heutiger Sicht mangelnde Wärmedämmung                                                                                                                                                                            |

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

|                                  |                                                                                                                                              |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:              | Eingangstreppen, Eingangsüberdachung, Dachterrasse, Terrasse, alte Markise                                                                   |
| besondere Einrichtungen:         | keine vorhanden                                                                                                                              |
| Besonnung und Belichtung:        | gut bis ausreichend                                                                                                                          |
| Bauschäden und Baumängel:        | starke Hanglage;<br>sehr schlechte Parkmöglichkeiten, keine Garage;<br>viele Treppen, nicht direkt anfahrbar;<br>Grundstück verwahrlost      |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | Dachständerleitung                                                                                                                           |
| Allgemeinbeurteilung:            | Der bauliche Zustand ist augenscheinlich unterdurchschnittlich;. Ich gehe von einem erheblichen Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf aus |

### 3.3 Nebengebäude

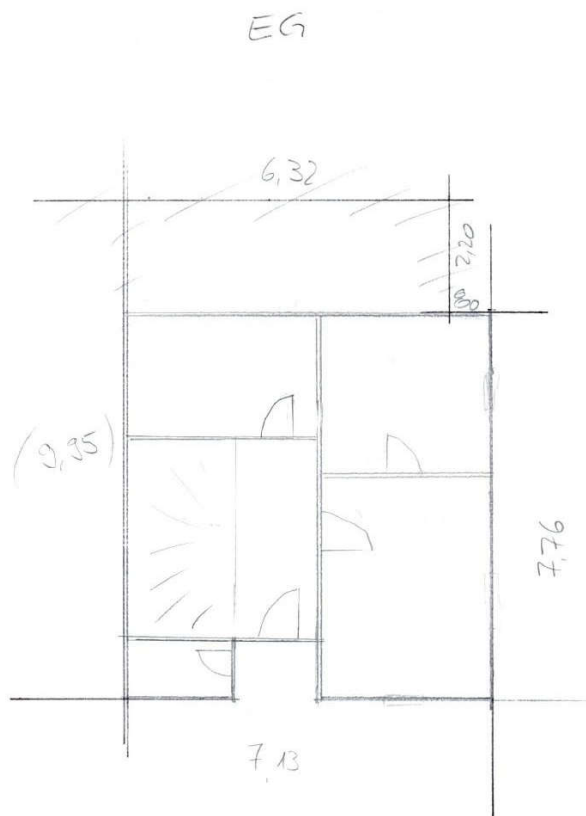
keine vorhanden

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte schmale Stellplatzfläche, Terrasse, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

## Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

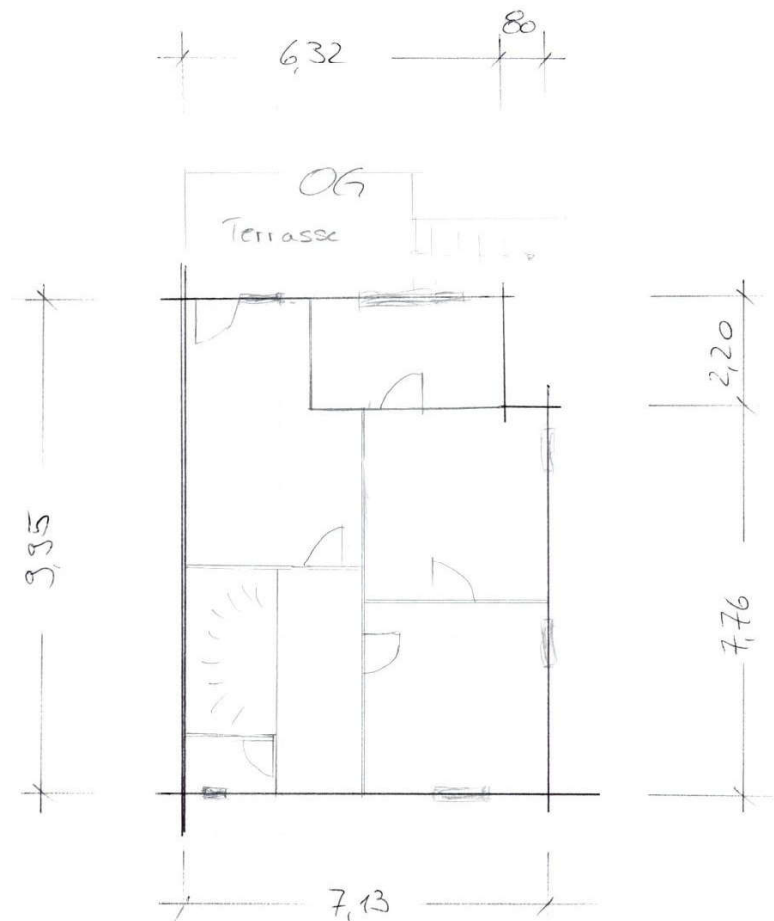
Seite 2 von 4



EG

## Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 3 von 4



OG

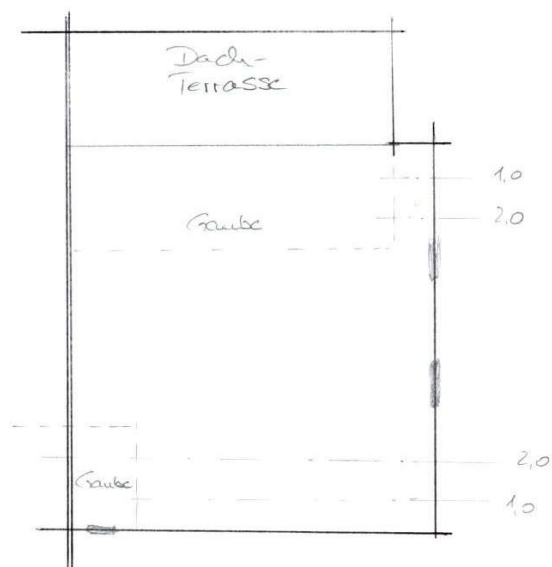


## Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 4 von 4

$$\frac{19}{245} = 0,7755 \quad \times 12835$$

DG



DG