

Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus)

Das Gebäude ist als Reihenmittelhaus, zweigeschossig mit Unterkellerung errichtet. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut, es besteht eine Wohnung mit 2 Zimmern und einem separaten Zimmer, des weiteren unausgebauter Dachraum.

Der Hauseingang liegt an der hinteren Seite des Gebäudes.
Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.

Entstehung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben nachfolgende Information:
Das Gebäude wurde gemäß vorliegenden Unterlagen unterstellt um 1900 fertiggestellt.

Gebäudekonzeption und Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus mit Gewerbebereich und einer Wohnung im Erdgeschoss und 3 Wohnungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss. Das Gebäude besitzt hofseitig einen Anbau und ist voll unterkellert. Der Zugang zu den Geschäftsräumen erfolgt von der Straße aus. Zu dem Treppenflur und zu den Wohnungen erfolgt der Zugang über den Hofeingang.

Baujahr: um 1900 - Umbau: zirka 1982

Wohn-/Nutzflächen: Gewerbe: ca. 85 m²
Keller: ca. 155 m²
Wohnen: ca. 274 m²

Raumaufteilung:

- EG: 3 Geschäftsräume mit Flur und Toilette, Treppenauf- und abgang, 3 ½ Wohnräume mit Flur und Toilette.
- OG: Flur mit Treppenauf- und abgang, 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur und Toilette, 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur und Toilette.
- DG: Flur mit Treppenabgang, 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur und Toilette, 1 separates Zimmer und Dachboden mit 2 Räumen.
- KG: Flur, 9 Kellerräume, Treppenaufgang und weiterer Zugang von der Hofseite.

Die Aufteilung des Gebäudes kann teilweise in der Anlage den abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um historische, nicht vollständige Zeichnungen in nicht maßstabgerechte Kopien.

Bauweise des Gebäudes

- massiv errichtetes Gebäude
- Fundamente: Bodenplatte
- Sockel: vorgeputzt und gestrichen
- Wände: Mauerwerk Ziegelstein, Kalksandstein
- Decken: vermutlich Kalk-Spanndecken
- Fassade: straßenseitig: Strukturputz mit Farbanstrich, hofseitig: Glattputz
- Dachkonstruktion: Holzdachstuhl als Satteldach mit Dachziegel, Anbau: Flachdach mit Dachpappe
- Fußböden: EG: Flur Terrazzoplatten, sonst Holzunterkonstruktion mit Vinylbelag, in den

Nassräumen teilweise mit Vinylkacheln

- Fenster/ -sicherung: Holzfenster mit einfacher Verglasung, Dachflächenfenster
- Heizung / Warmwasser: nicht ermittelt - in einigen Räumen Kachelöfen, Warmwasser wahrscheinlich über Heizung
- Treppen: Holztreppen mit Geländer und Handläufen aus Holz zu allen Geschossen, Zugangstreppe Gewerbe aus Beton mit Metallhandlauf, Zugangstreppe von der Hofseite aus Beton mit Metallhandlauf und Zwischenpodest
- Balkone: nicht vorhanden

Bauliche Außenanlagen und Erschließung

Das Grundstück ist mit Metallgitterzaun und Jägerzaun eingefriedet, an der rechten und linken Grundstücksgrenze befindet sich Reihenbebauung.

Die Zuwegung ist mit Betonplatten und/oder Betonguss versehen, es besteht eine Gartenanlage und Bepflanzung mit Spontanvegetation.

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz angeschlossen.

Zustand der baulichen Anlagen

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

keine

Energetische Eigenschaften:

Ein Energiepass ist nicht vorhanden. Es sind energetische Maßnahmen zu ergreifen.

Bauzustand, Baumängel und Bauschäden:

Die Bausubstanz ist augenscheinlich mit gut zu bewerten. Es besteht allerdings erheblicher Instand- und Unterhaltungstau.

Die Treppen sind oberflächlich abgenutzt, die Treppengeländer sind teilweise defekt (herausgebrochene Pfosten - Handläufe teilweise gebrochen).

Elektroanlage und Elektrokabel sind offen verlegt (Aufputz). Es scheinen mieterseitig eigene Anschlüsse installiert wurden sein.

Hauseingangstüren teilweise defekt. Wohnungstüren überwiegend beschädigt und im Obergeschoss nicht schließfähig. Die Zargen sind teilweise gebrochen und/oder verzogen. Wände in der besichtigten Wohnung sowie teilweise in den Fluren und Treppenhaus beschädigt, ausgebrochener Putz.

Kachelöfen nicht nutzbar, herausgebrochene Kacheln.

Die Fenster sind marode, der Fensterkitt bröckelt. Im Obergeschoss wurden drei Fenster entfernt, da es mieterseitig zum Glasbruch kam und von ihm nicht ersetzt werden konnte..

Die Fußböden sind zu überprüfen, der Fußbodenbelag ist abgenutzt.

Das Bad in der besichtigten Wohnung ist nur provisorisch hergerichtet (Keramik teilweise beschädigt, Wasseranschlüsse nur an WC und Waschbecken).

Im gesamten Gebäude befinden sich an unterschiedlichen Stellen Müllablagerungen, Sperrmüll im Keller und Dachgeschoss. Insbesondere wird ein Zimmer in der besichtigten Wohnung zur Lagerung von Müll und Sperrmüll genutzt (zirka 75 cm vom Boden hoch).

Es wird empfohlen eine Kernsanierung mit Neuinstallation aller Ver- und Entsorgungsleitungen, u. U. Neugestaltung der Grundrisse (zeitgerechter Zuschnitt) durchzuführen.

Wohnhaus (Hinterhaus)

Das Gebäude ist als freistehendes Wohnhaus, zweigeschossig mit Unterkellerung errichtet.

Der Hauseingang liegt an der vorderen Seite des Gebäudes mit einem massiven Treppenaufgang.

Entstehung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben nachfolgende Information:

Das Gebäude wurde gemäß vorliegenden Unterlagen unterstellt um 1900 fertiggestellt.

Gebäudekonzeption und Nutzung

Wohnhaus mit einer Wohnung im Erdgeschoss sowie einer Wohnung im Obergeschoss. Das Gebäude ist voll unterkellert. Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt vom Hof aus.

Baujahr: um 1900 - Umbau: zirka 1981

Wohn-/Nutzflächen: Keller: ca. 46,5 m²
Wohnen: ca. 95 m²

Raumaufteilung:

- EG: Flur, Treppenaufgang, Küche, 2 Zimmer und Bad mit Zugang vom Flur.
- OG: Flur, Treppenabgang, Küche, 2 Zimmer und Bad mit Zugang vom Flur.
- KG: Flur, 4 Kellerräume, separater Zugang von der Hofseite.

Die Aufteilung des Gebäudes kann teilweise in der Anlage den abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um historische, nicht vollständige Zeichnungen in nicht maßstabsgerechte Kopien.

Bauweise des Gebäudes

- massiv errichtetes Gebäude
- Fundamente: Bodenplatte
- Sockel: vorgeputzt und gestrichen
- Wände: Mauerwerk Ziegelstein
- Decken: vermutlich Stahlbetonhohldielen, im KG Gewölbedecke in Stahlträger-/Ziegelsteinausführung
- Fassade: Glattputz
- Dachkonstruktion: leicht angeschrägtes Flachdach (Stahlbetonhohldielen), wahrscheinlich mit Dachpappe gedeckt
- Fußböden: Keller: Ziegelflachsicht / Beton, ansonsten nicht ersichtlich
- Fenster/ -sicherung: Holzfenster mit einfacher Verglasung
- Heizung / Warmwasser: nicht ermittelt
- Treppen: Eingangstreppe aus Beton mit Kalksteinziegel (Bewandung)
- Balkone: nicht vorhanden

Zustand der baulichen Anlagen

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

keine

Energetische Eigenschaften:

Ein Energiepass ist nicht vorhanden. Es sind energetische Maßnahmen zu ergreifen.

Bauzustand, Baumängel und Bauschäden:

Die Bausubstanz ist augenscheinlich mit gut zu bewerten. Es besteht allerdings erheblicher Instand- und Unterhaltungsstau - äußerlich ersichtlich, unter anderem:

- Dach
- Fassade
- Außentreppe
- Fenster
- Eingangstüren
- Innenausbau
- Keller, Kellertreppe

Anmerkung:

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden.