

6 Gebäudebeschreibung

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 des Mehrfamilienwohnhauses

Gebäudetyp und Nutzung:	Freistehendes Mehrfamilienwohnhaus mit 17 Wohneinheiten und sechs Doppelparkern sowie fünf Tiefgaragenplätze.
Baujahr:	2003
Anzahl Geschosse:	EG bis 4. OG, zusätzlich 1. + 2. Dachgeschoss
Unterkellerung:	Vorhanden.
Bauweise:	Umfassungswände in Mauerwerk oder Beton mit Vollwärmeschutz, gemäß EnEV 2002 (lt. Baubeschreibung).
Decken:	Stahlbetondecken.
Fassade:	Mineralischer Putz auf Wärmedämmverbundsystem.
Dachkonstruktion:	Pfetten-Sparrendach als „Stuttgarter Dach“, DN 50°.
Dachform:	„Stuttgarter Dach“, Satteldach mit flacher Firstzone.
Dacheindeckung:	Betondachsteine (lt. Baubeschreibung), Farbe: anthrazit.
Heizung/Wasser:	Warmwasser Heizungsanlage mit Brennwertkessel und Erdgasbrenner (lt. Baubeschreibung).
Elektro:	Ausführung nach gültigen VDE-Richtlinien.
Fenster:	Isolierverglasung als Thermo-Kunststoff, weiß.
Sicht-/Blendschutz:	Kunststoff-Rollläden mit Kurbelgetriebe (lt. Baubeschreibung).
Türen:	Wohnungseingangstüren, furniert, Buche mit Umfassungszarge.
Ausstattung:	Guter Ausstattungsstandard laut Baubeschreibung.
Aufzug:	Personenaufzug vorhanden.
Modernisierung/ Instandhaltung:	Keine Angabe.
Unterhaltungszustand:	Gebäude: gut. Für die Wohnung kann keine Aussage getroffen werden.
Energieausweis:	Liegt der Sachverständigen nicht vor.

Bauschäden/Baumängel:	Augenscheinliche keine. Im Innenbereich der Wohnung unbekannt.
Barrierefreiheit:	Eingangsbereich nicht barrierefrei. Ab dem Treppenhaus durch Aufzug ist Barrierefreiheit gegeben.
Lage:	Gute bis sehr gute zentrale Lage.

6.2 Ausstattungsmerkmale

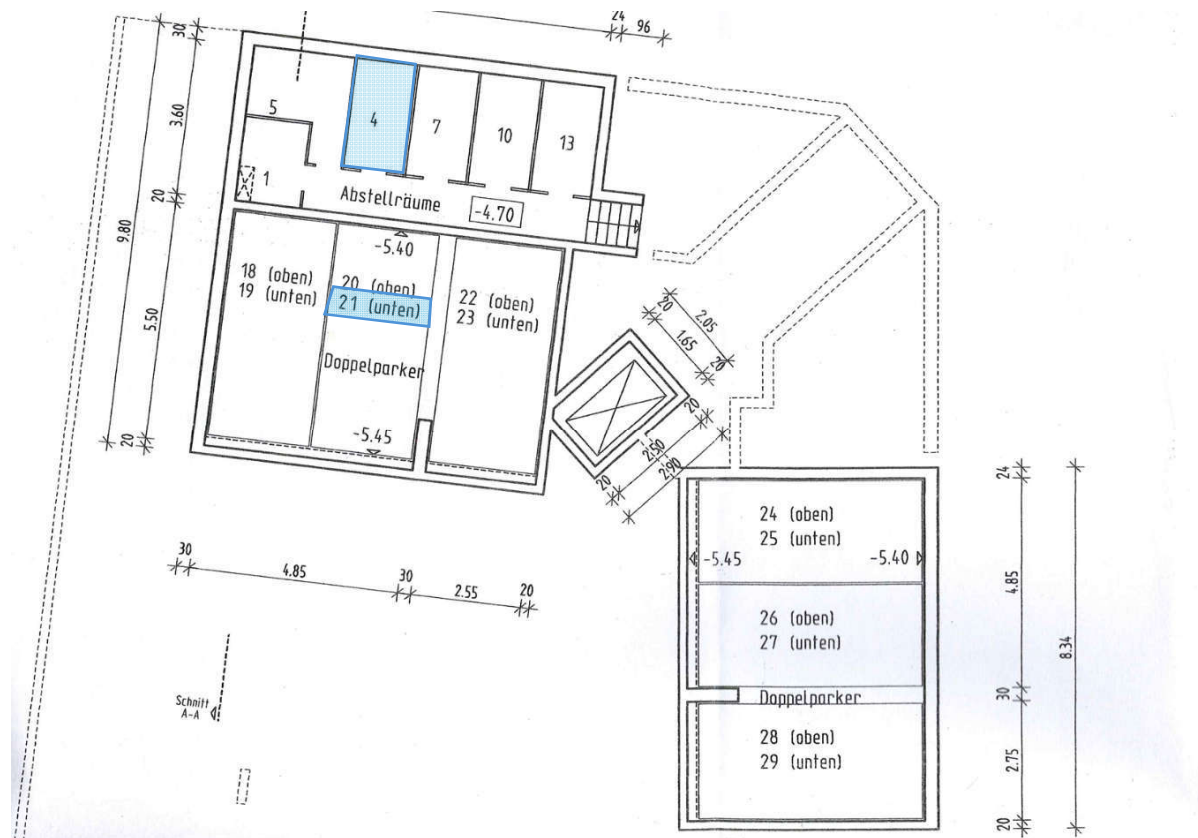
Es werden nur die typischen Ausstattungsmerkmale genannt. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Haupteingang:	Eckeingang, Eingangspodest, überdacht durch Erkerüberkragung.
Treppenhaus:	Massivtreppe. Setz- und Stellstufen aus Werkstein. Handlauf als Stahlkonstruktion, farbig (grau) beschichtet. Wände verputzt mit hellem Anstrich.
Untergeschoss:	Bodenbelag: Betonboden, beschichtet. Decken: Beton, glatt mit hellem Farbanstrich. Wände: Beton, glatt mit hellem Farbanstrich.
Außenanlagen:	Im rückwertigen Bereich angelegter kleiner Kinderspielplatz.

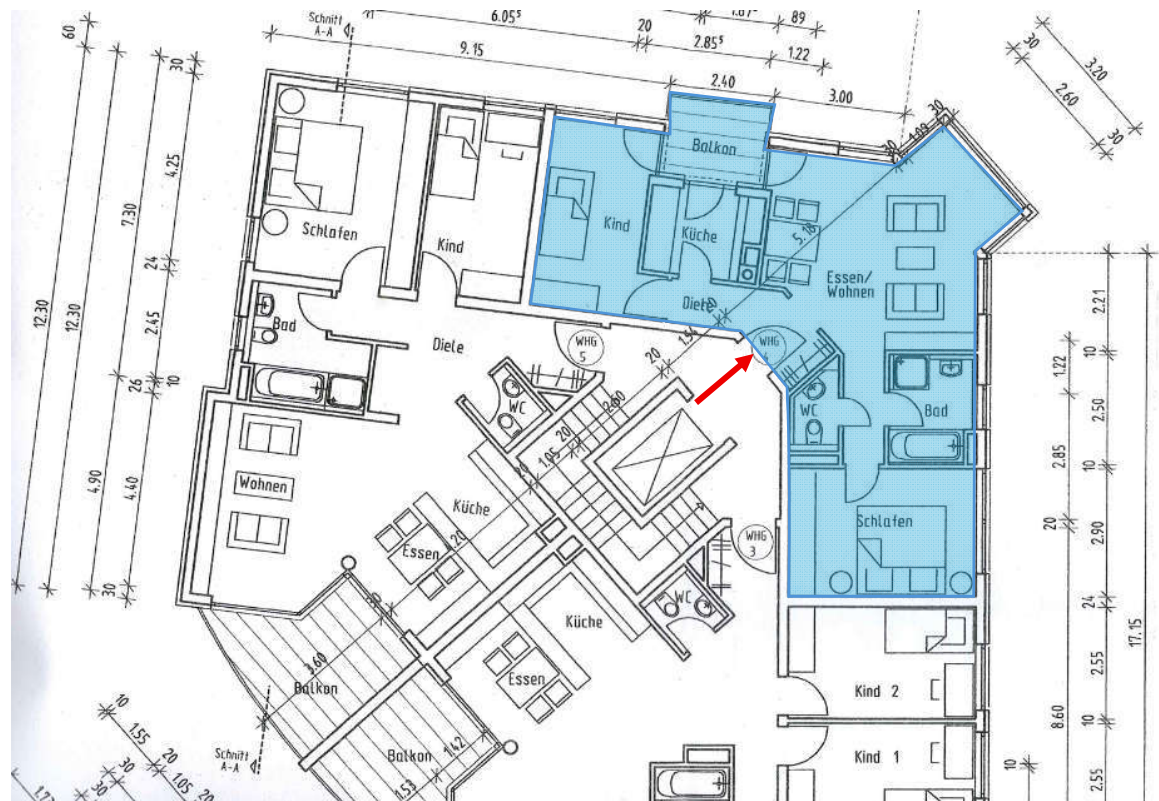
6.3 Wohnungskurzbeschreibung

Wohnung im 1.OG:	
Wohnungsaufteilung:	3 - Zimmer - Wohnung (Nr. 4) Flur mit Garderobe, Küche, Kinderzimmer, Wohn- Essbereich mit Erker, belichtetes Bad und separates innenliegendes WC, Schlafzimmer. Vom Kinderzimmer, der Küche und dem Wohn- / Essbereich Zugang zu einem Balkon.
Wohnfläche (lt. Baugesuch):	64,23 m ² , rd. 64 m ² (Balkon zu ½ eingerechnet).
Ausstattung der Wohnung:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Aussage möglich.
Balkon / Terrasse:	Balkon vorhanden.
Belüftung, Belichtung:	Dreiseitige Belüftung und Belichtung.
Räume zur Mitnutzung:	Waschraum, Fahrradraum, Müllraum
Räume im Untergeschoss:	Abstellraum Nr. 4, Abtrennung mit Holzlamellen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung.
Garage / Stellplatz:	Doppelparker Nr. 21, unten.
Zustand und Beurteilung:	Guter Eindruck der Wohnanlage im Allgemeinen. Zur Wohnung selbst kann keine Aussage getroffen werden.

12.7 Planunterlagen



Untergeschoss, unmaßstäblich



1. Obergeschoss, unmaßstäblich