

4.6 Bauliche Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus als Eckhaus Wiesen- / Feldstraße bebaut. Das Wohnhaus ist viergeschossig einschließlich ausgebautem Dachgeschoss. Insgesamt sind 8 Wohneinheiten im Haus mit ca. 377 m² Wohnfläche⁶.

4.7 Außenanlagen

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen (siehe Erschließung). Auf dem Grundstück sind keine PKW-Stellplätze und keine Zufahrt vorhanden. Das Wohnhaus kann ausschließlich über den Hausflur begangen werden. Der Innenhof ist lt. Eigentümerin befestigt. Vor dem Wohnhaus befindet sich ein schmaler Vorgarten mit Briefkastenanlage ohne wertrelevanten Bewuchs.

4.8 Allgemeinzustand der baulichen Anlagen und der Außenanlagen

Die bauliche Anlage und die besichtigten Außenanlagen befanden sich in einem, der Nutzung entsprechend normalen Zustand. Ein Renovierungs- und Instandhaltungsrückstau war erkennbar bzw. vorhanden. Nach Information der Eigentümerin sind keine größeren Mängel und Schäden bekannt.

5 Baubeschreibung / Ausstattung

5.1 Gemeinschaftseigentum

Anzahl d. WE:	8 WE
Gesamtwohnfläche:	Ca. 377 m ²
Baujahr⁷:	Ca. 1910
Sanierung/Modernisierung:	1995 unter Einbezug aller wichtigen Maßnahmen
Geschosse:	Mieterkeller
EG:	2 WE
1 OG – 3 OG:	je 2 WE

⁶ lt. überreichter Unterlagen

Konstruktionsart:	Monolithischer Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Bitumenbahn
Dachentwässerung:	RG 100 Titanzink
Fassade:	Mineralischer Putz, gestrichen
Innenwände:	Tragende Massiv- und Leichtbauwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Fußböden:	Keine Angaben
Treppen:	Podesttreppe
Innenansichten:	Keine Angaben
Türen:	
<u>Haustür:</u>	2-flg. Holzhaustür mit Oberlicht
<u>Kellertüren:</u>	Keine Angaben
<u>WE-Türen:</u>	Keine Angaben
Fenster:	Holzfenster mit 2-fach ISO-Vgl.
Elektroinstallation:	Unter Putz, Standardausführung,
Heizung:	Fernwärme
Warmwasser:	Keine Angaben
Esse(n):	Keine Angaben
Energetische Eigenschaf.:	Ein gültiger verbrauchsabhängiger Energieausweis hat nicht vorgelegen.
Sonstiges:	Nichts vorhanden
Gebäudestandard n. SW-RL:	3,0 (vgl. Anlage 8.5)
GND ⁸:	80 Jahre (vgl. Anlage 8.6)
Wirtsch. RND:	36 Jahre (vgl. Anlage 8.7)
Fiktives Baujahr:	1982
Baumängel / Bauschäden:	• Renovierungs- und Instandhaltungsrückstau • Putzrisse an der Fassade • Weitere BM / BS die die Quantifizierung einer Wertminderung rechtfertigen und über das Maß von Schönheitsreparaturen hinausgehen, waren beim Ortstermin nach dem äußeren Eindruck nicht augenscheinlich.

⁷ Genaue Angaben konnten nicht recherchiert werden, aber Gründerzeithäuser in KTV sind dem Baujahr zuzuordnen.

⁸ Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung nach Anlage 1 ImmoWertV 2021

Ansichten, Schnitte, Grundrisse



Grundriss EG bis 2. OG



Grundriss 3. OG Quelle: überreichte Unterlagen der Antragstellerin