



5.3 Erschließungskosten: Es wird Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG unterstellt.

6. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ALLGEMEIN

6.1 Gebäudetyp: 1-geschossiges Wohnhaus, teilweise ausgebautes Untergeschoss als Hanggeschoss und voll ausgebautes Dachgeschoss,
2-geschossiges Garagengebäude mit 2 Stellplätzen im Erdgeschoss

6.2 Baujahr: ca. 1976
Am Bewertungsobjekt wurden lediglich geringfügige, überwiegend untergeordnete Modernisierungsmaßnahmen festgestellt. Der bauliche Zustand ist weitgehend dem ursprünglichen Baujahr zuzuordnen. Eine nachhaltige, wertrelevante Verjüngungswirkung im Sinne der Ableitung eines fiktiven Baujahres liegt somit nicht vor.

6.3 Nutzung: das Objekt wird von der derzeitigen Teileigentümerin als Einfamilienwohnhaus genutzt

6.4 Wohnflächen: den Berechnungen entnommen mit Ergänzungen durch die ausgebauten Flächen im Hanggeschoss und Terrassen- und Loggiaflächen

Hanggeschoss: ca. 71 m²

Erdgeschoss: ca. 98 m²

Dachgeschoss: ca. 59 m²

insgesamt: ca. 228 m²

6.5 Nebenflächen: überschlägig ermittelt

Untergeschoss ca. 26 m²

6.6 Brutto-Grundfläche nach DIN 277: überschlägig ermittelt

6.6.1 Wohnhaus:

Hanggeschoss: ca. 124 m²

Erdgeschoss: ca. 124 m²

Dachgeschoss: ca. 124 m²

insgesamt: ca. 372 m²

6.6.2 Garage:

Untergeschoss: ca. 44 m²

Erdgeschoss: ca. 44 m²

insgesamt: ca. 88 m²



8. AUSSENANLAGEN

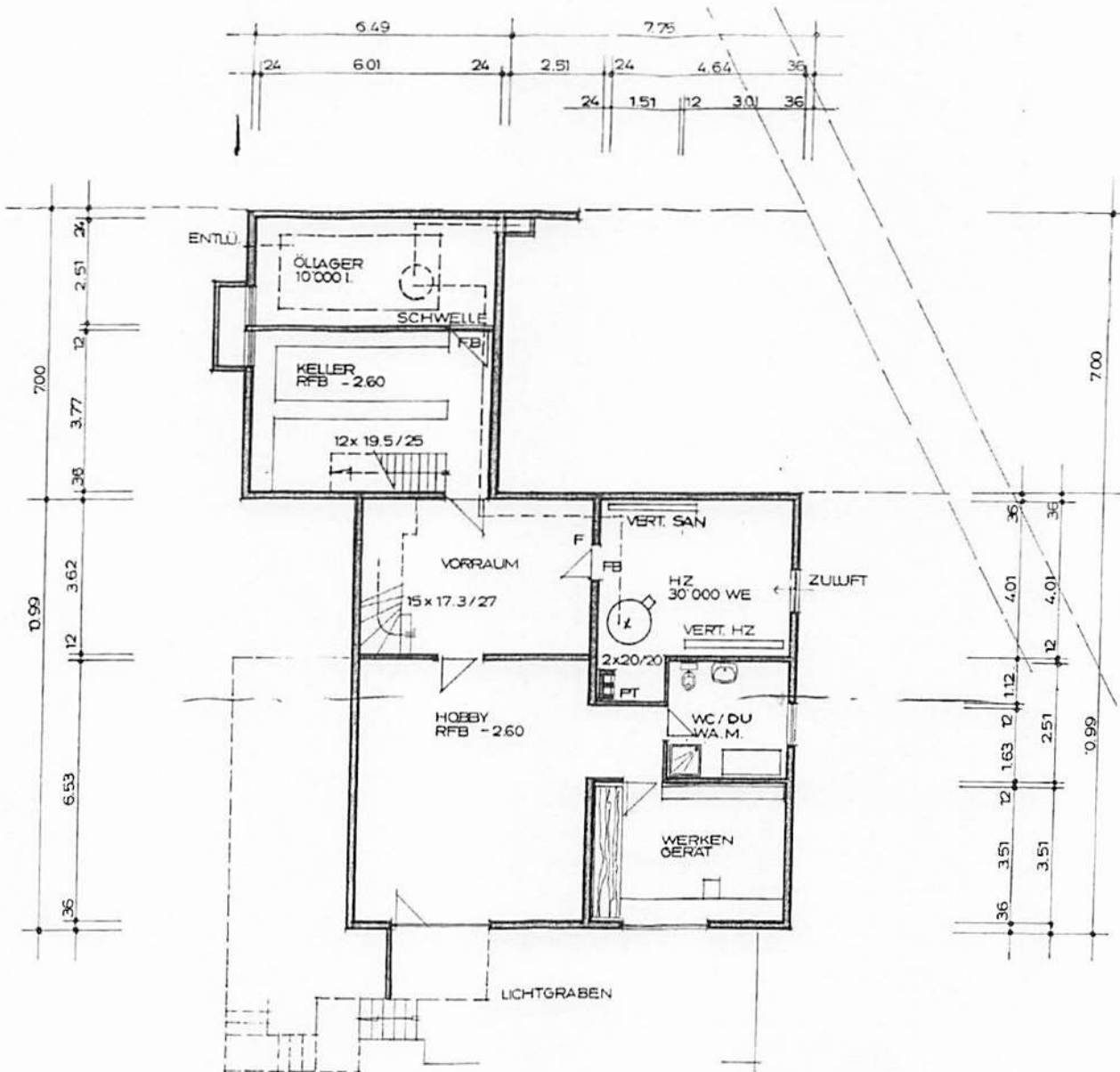
- 8.1 Befestigte Flächen: Betonpflastersteine vor den Garagen, Betonwerksteinplatten in den Terrassenbereichen
- 8.2 Bepflanzung: große Einzelbäume, Büsche und Rasen, teilweise Zierbeete
- 8.3 Einfriedigung: Mauer verputzt und Hecken
- 8.4 Versorgungsleitungen: auf dem Grundstück außerhalb der Gebäude
- 8.5 Sonderbauten:
- Eingangsüberdachung: kombiniert mit Überdachung vor Garage, in Betonkonstruktion, Verlängerung des Garagendachs, ca. 14 m²
 - Stützmauern: verschiedene Ausführungen, Größe angepasst an die höherliegenden Bereiche
 - Außentreppe zur Terrasse: in Betonkonstruktion, 2 x 3 Stufen
 - Markise: ca. 5,0 lfd. m

9. KFZ-STELLPLÄTZE

- 9.1 Freie Stellplätze: für ca. 2 PKW auf den befestigten Flächen auf den befestigten Flächen vor den Garagen
- 9.2 Garagen: für 2 PKW
- Außenwände: Mauerwerk
 - Dach: Flachdach in Stahlbetonkonstruktion mit Bitumenabdichtung
 - Tore: Schwingtor in Stahlkonstruktion mit Naturholz-Belplankung und elektrischem Antrieb
- 2 Fenster und Stahltür zum Garten

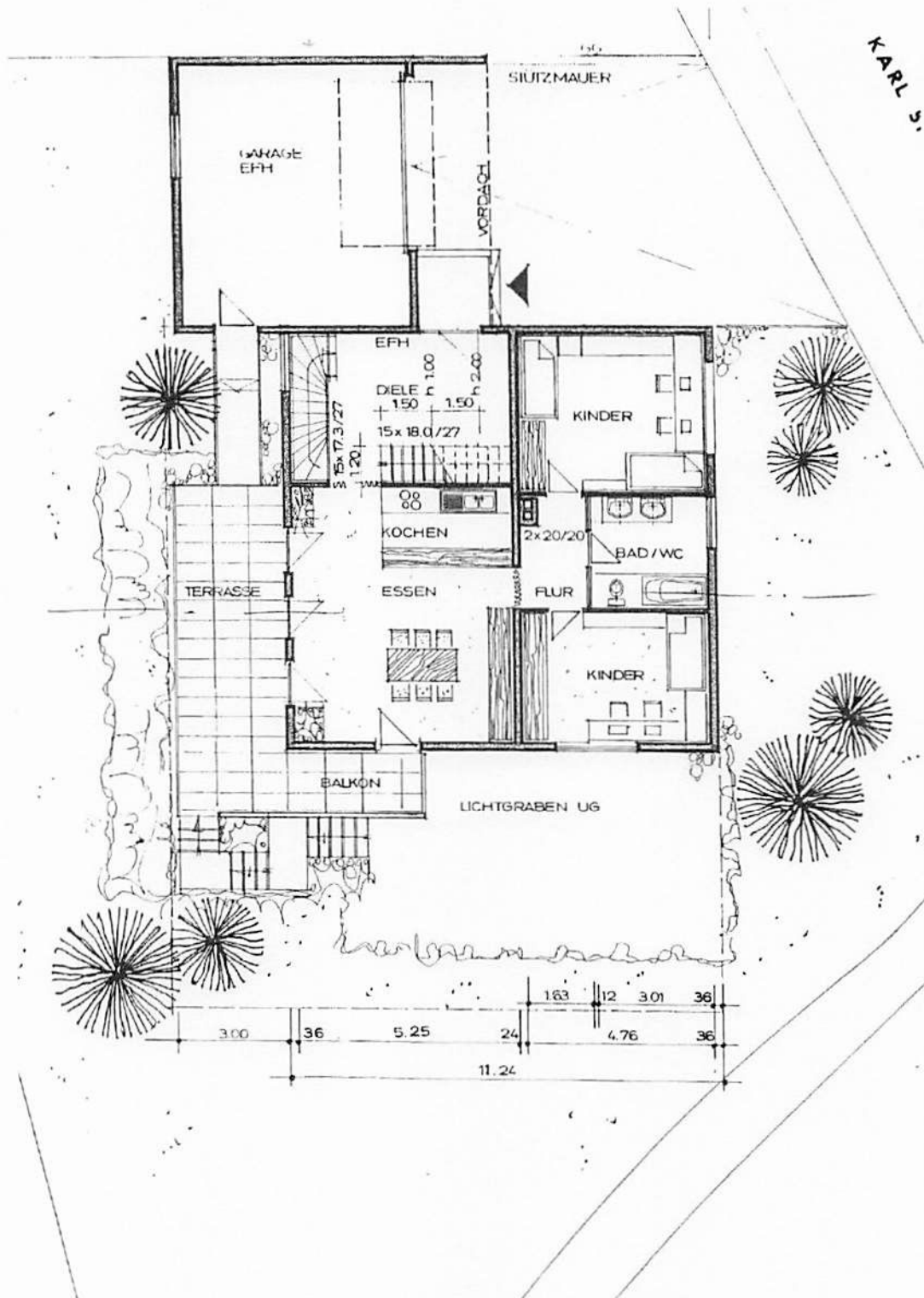


Grundriss Untergeschoss vom 12.09.1975
 (unmaßstäblich und eventuell abweichend ausgeführt)





Grundriss Erdgeschoss vom 12.09.1975
(unmaßstäblich und eventuell abweichend ausgeführt)





Grundriss Dachgeschoss vom 12.09.1975
(unmaßstäblich und abweichend ausgeführt)

