

Baukonstruktion (KG 300 n. DIN 276)

Konstruktionsweise:	Streifenfundamente Beton UG teils Beton teils Natursteinmauerwerk massiv, Gewölbekeller aus Natursteinquadern, Tunnel aus Beton Betondecke über UG oberirdisch Fachwerkbauweise ausgeriegelt EG-Außenwand verputzt OG histor. Holz-Sichtschalung 2 Zwischendecken oberhalb EG Holzbalkendecke
Treppen:	UG-DG Holz
Eingangstürelement:	Historische Holzkonstruktion mit Oberlichtverglasung
Fensterelemente:	Holz mit Zweischeibenisolierverglasung und historischen Beschlägen (soweit sie erhaltbar waren)
Dachkonstruktion	Satteldach mit Ziegeldeckung, Zwischensparrendämmung Ortgänge, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech

Gebäudetechnische Installationen / Versorgung (KG 400 n. DIN 276)

Wasserversorgung:	Zentrale Trinkwasserversorgung mit Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasseranschluss:	Anschluss an das öffentliche Abwassernetz
Elektroinstallation:	Anschluss an das Energieversorgungsnetz, alle aktuellen Anschlussbedingungen vorschriftsgemäß vorhanden Hausinterne Installation einfach, Leitungen im UG Aufputz, EG, OG und DG Unterputz
Heizungsinstallation:	Gas-Zentralheizung Baujahr 11/2020 mit Gasbrennwerttherme im UG-Technikraum, Einbauschrank Versorgung aus Gasversorgungsnetz Gebäudebeheizung über Radiatoren, Baujahr 1989
Warmwasser:	Zentrale Wassererwärmung in Heizkessel Verteilung aus Warmwasserspeicher
Medien:	TV, Telefonie/Internet über Versorgungsnetz der Telekom
Sonstiges	Verbesserte Dachdämmung mit 16 cm Mineralfaser- Zwischensparrendämmung und zusätzlich 4 cm Roofmate

Nutzungseinheiten/Raumaufteilung

UG:	Technikraum mit Dusche/WC und Waschküche, Tunnel zum Garten, Gewölbekeller Lagerraum
EG:	Wohn-Esszimmer, Ess-Küchenraum, Flur/Treppenraum
OG:	Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Bad, Flur/Treppe
DG	4 Schlafräume, WC und Zugang zum Dachspitz

Raumausstattungen und Ausbauzustand:

Baujahr 1863, Komplettsanierung 1989/90, EG-Umbau 2004, Heizkessel neu

Bodenbeläge:	Echtholzparkett in EG bis DG Bad/WC in OG und Flur und WC in EG Fliesen Untergeschoss Beton und Fliesen
Treppenbeläge:	UG-DG Massivholz
Wandbekleidungen:	Bad/WC teilgefliest, sonst EG - DG Malervlies gestrichen UG Natursteinmauerwerk und Stampf-Beton teilverputzt
Deckenbekleidungen:	EG bis DG Trockenbau Raufaser gestrichen UG-Decke Beton gestrichen, Gewölbe Naturstein unbehandelt und teils Kalkverputz
Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung, historische Beschläge
Innentüren:	Historische Holztüren/Beschläge, lackiert, gefälzte Holztüren mit Holzumfassungszargen
Sanitärinstallation:	Standard Sanitärausstattungen, UG DU WC, Wt, Bad-OG: WC, 1Du, 1Bw, 2Wt (Einbaumöbel); DG WC-Wt
Kücheneinrichtung:	Einbauküche im EG als Wohnküche, gute Ausstattung, alle Elektrogeräte vorhanden
Allgemein:	Moderne Grundrissgestaltung, großzügige Belichtung
Wohnfläche/Nutzfläche:	Wohnfläche EG, OG und DG zus. 173 m ² (incl. Terrasse) Funktionsfläche (Technik+Lager) im UG 22 m ² externe Garage 17 m ²

Wirtschaftliche Gegebenheiten:

Vermietbarkeit und Veräußerbarkeit wird als gut bis sehr gut bewertet.