

Harry Völkel
Immobilienwirt (Dipl. DIA)
Staatl. gepr. Betriebswirt
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91054 Erlangen, Ebrardstraße 62, 62a
Art	Wohngrundstück, Größe 542 m ²
Bebauung	Zweifamilienhaus: - Altbau, Hausnr. 62, Baujahr ca. 1950, - Anbau, Hausnr. 62a, Baujahr ca. 2001, Carport
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	17.01.2024
Verkehrswert	1.100.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

Grundstück

Makrolage

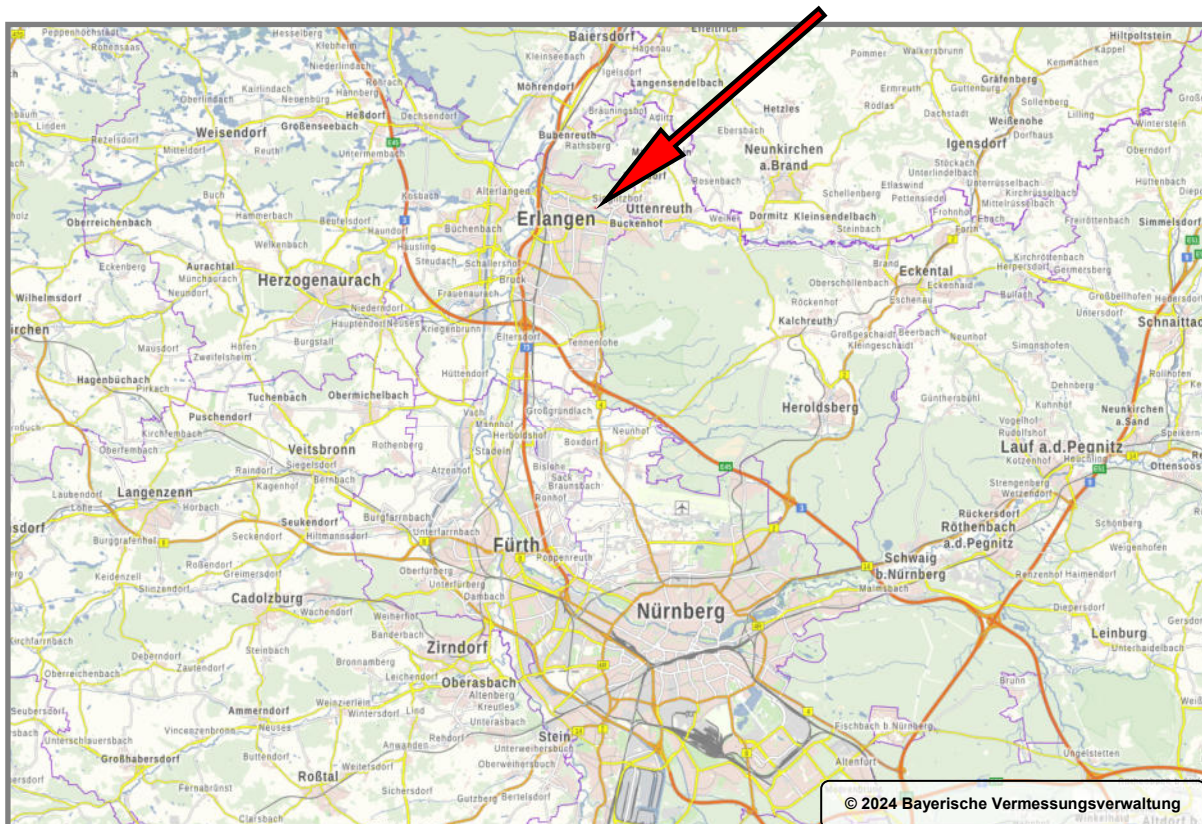
Die Stadt Erlangen liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken und ist mit ihren ca. 120.000 Einwohnern die achtgrößte Stadt Bayerns. Die kreisfreie Stadt ist Sitz des Landkreises Erlangen-Höchstadt und versteht sich als High-Tech-Zentrum Nordbayerns. Mit der Siemens AG, der Universität, zahlreichen Softwarefirmen, privaten und öffentlichen Forschungseinrichtungen findet sich hier eine Konzentration an technischem Know-how.

Eine bedeutende Rolle bei Forschung, Bildung und Technologietransfer spielt die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg. Mit gesamt ca. 40.000 Studierenden zählt sie zu den 15 größten Universitäten Deutschlands.

Im bundesweiten Vergleich nimmt die Kaufkraft der Stadt Erlangen mit ca. 31.000 € je Einwohner und einem Index von ca. 120 Punkten eine Spitzenposition ein und belegt bei der Kaufkraft bundesweit den 8. Platz.

Zusammen mit ihren Nachbarstädten Fürth, Nürnberg und Schwabach sowie den unmittelbar angrenzenden Landkreisen ist die Stadt Teil der Industrieregion Mittelfranken mit über 1,3 Mio. Einwohnern.

Erlangen ist mit allen versorgungsrelevanten Einrichtungen ausgestattet und über ein gutes Straßen- und Schienennetz überregional und an die Stadt Nürnberg angebunden.



Mikrolage

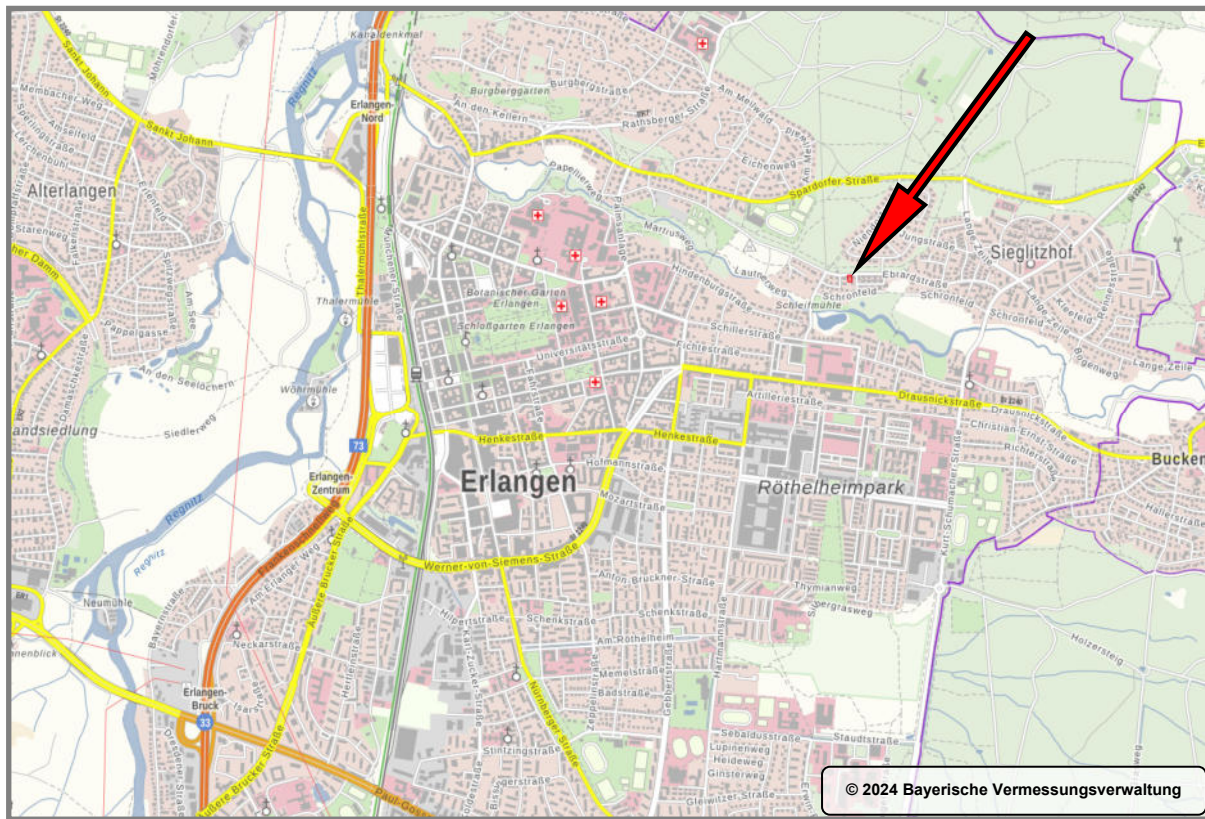
Das Grundstück liegt in Erlangen Nord, im Stadtteil Sieglitzhof, ca. 2,5 km nordöstlich des Zentrums (Rathaus) und ca. 250 m nördlich des Schwabachgrunds.

Das Grundstück liegt an der Ebrardstraße, einer Durchgangsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, Tempo 30 Zone, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die Bebauung im direkten Umfeld stellt sich als Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern dar, unmittelbar gegenüber ist ein Waldstück vorhanden.

Die Wohnlage ist mit überwiegend gut bis sehr gut einzustufen.

Die Anschlussstelle Erlangen-Nord der BAB 73 befindet sich in ca. 2,7 km Entfernung. Die Bushaltestelle „Erlangen Berufsschulzentrum“ verschiedener Buslinien kann in ca. 1.000 m fußläufig erreicht werden.



Zuschnitt

Das Grundstück mit der **Flur Nr. 1209/3** hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **542 m²**. Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (West-/ Ostrichtung) beträgt ca. 19 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 29 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an die Ebrardstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück ist ein Zweifamilienhaus, bestehend aus den Gebäuden Ebrardstraße 62 (Altbau) und 62a (Anbau), angebaut an das Gebäude auf dem östlichen Nachbargrundstück, und – zwischen Wohnhaus und Westgrenze – ein Carport errichtet.

Das Grundstück ist zur Straße hin mit einem Holzlattenzaun zwischen verzinkten Metallpfosten eingefriedet, im Osten ist eine Gartentür vorhanden, im Westen ein zweiflügeliges Gartentor.

Der Vorgarten im Norden ist eben und auf dem Höhengniveau der Straße. Neben dem Zugang zur Hausnummer 62 im Osten und der Zufahrt sowie dem Zugang zur Hausnummer 62a im Westen, jeweils mit Granitsteinen bzw. -pflaster belegt, ist parallel zur Traufseite des Wohnhauses ein mit Granitpflaster belegter Weg vorhanden. Ansonsten ist der Vorgarten mit Busch- und Pflanzwerk begrünt, in der Nordweste befindet sich eine große Birke.

Der Eingangsbereich der Hausnummer 62 ist samt einem Unterstand für ca. drei Fahrräder mittels einer Holzkonstruktion, Flachdach mit Glasauflage, überdeckt. Nachfolgend der Gartentür befindet sich ein Mülltonnenstellplatz.

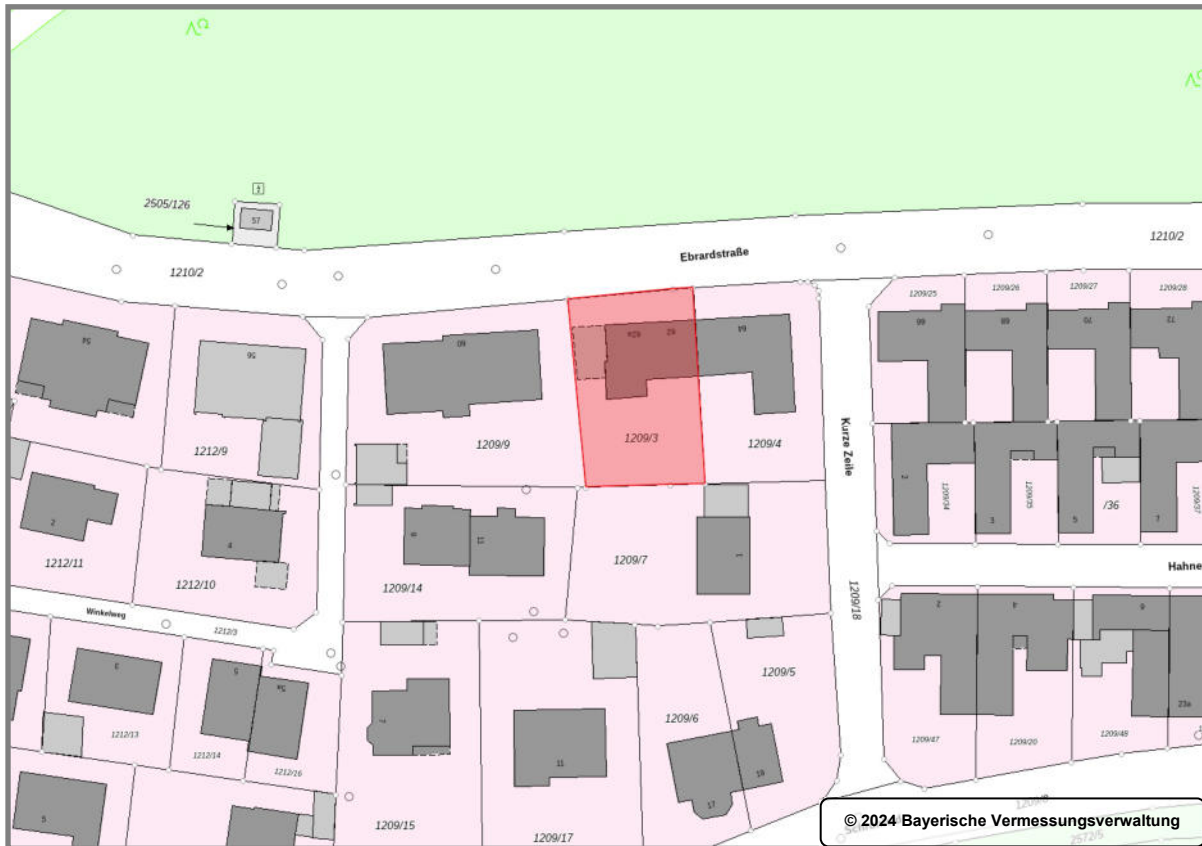
Der Eingangsbereich der Hausnummer 62a befindet sich an der Westseite des Gebäudes und ist durch den Carport überdacht.

Der rückwärtige Gartenbereich fällt nach Süden hin leicht ab und ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Er ist mit Rasen sowie Busch- und Pflanzwerk an den Grenzen begrünt, kleine Gartenteiche sind vorhanden. Vor dem Alt- und dem Anbau ist je eine mit Zementsteinen gepflasterte Terrasse vorhanden, in der Südwestecke des Gartens befindet sich ein kleines Holzgartenhaus, ohne Wertrelevanz.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Nordosten der Stadt Erlangen, nahe dem Schwabachgrund, an der Südwestgrenze des Stadtteils Sieglitzhof, in einem Wohngebiet an der Ebrardstraße.

Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt und stellen sich in einem überwiegend ordentlichen – im Süden teilweise Instandsetzungsbedürftigen – Gesamtzustand dar. Die Wohnlage ist mit sehr gut einzustufen.



Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/ eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Gebäude

Wohnhaus

Der Altbau wurde im Februar 1950 als Zweifamilienhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, angebaut an das Gebäude auf dem östlichen Nachbargrundstück, fertiggestellt.

Ca. im Jahre 2001 (Fertigstellung laut Auskunft der Antragstellerin, Baugenehmigung vom 17.06.1999) wurde der Altbau durch einen Anbau nach Westen mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss erweitert, wobei sich der südliche Teil des Anbaus mit zwei Obergeschossen und flach geneigtem Zeltdach darstellt.

Der Altbau, Haus Nr. 62 (östlicher Gebäudeteil), wird an seiner nördlichen Traufseite vom Vorgarten aus über drei Kunststeinstufen und eine nachfolgende Haustür, Holz mit Isolierglaseinlagen, begangen. Links neben der Haustür ist eine Klingel-/ Wechselsprechanlage, Fabrikat Siedle, eingebaut, am Pfosten der Eingangsüberdachung ist ein Briefkasten montiert.

Der Anbau, Haus Nr. 62a (westlicher Gebäudeteil), wird an seiner Westseite, vom Carport aus, über zwei Stufen und ein Podest, mit Granitpflaster belegt, und eine nachfolgende Haustür, Holz mit Isolierglaseinlagen, begangen. Links neben der Haustür ist auf Putz ein Briefkasten montiert, rechts ist eine Klingel eingebaut. Ebenfalls an der Westseite ist eine Kelleraußentreppe vorhanden, Stufen in Beton, Geländer in Edelstahl.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgeführt, verputzt und gestrichen bzw. am 2. Obergeschoss des Anbaus mit Holz verschalt, Außenfensterbänke in Leichtmetall.
Dach:	Satteldach, nach Westen abgewalmt, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, drei Walmdachgauben nach Norden, eine Walmdachgaube nach Süden, flach geneigtes Zeltdach auf dem südlichen Teil des Anbaus, Dachhaut – soweit erkennbar – in Zinkblech. Zwei Brauchwassersolarkollektoren auf der südlichen Dachfläche des Altbaus, zwei PV-Kollektoren („Balkonkraftwerk“) auf dem Zeltdach des Anbaus. Die Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Flaschnerarbeiten sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.
Geschossdecken:	Massivdecke über dem Kellergeschoss, wahrscheinlich Holzbalkendecken über dem Erd- und Obergeschoss des Altbaus. Massivdecken im Anbau.

Achtung: Gemäß den beim Stadtarchiv Erlangen eingeholten Bauplänen, stellen sich Altbau (Hausnr. 62) und Anbau (Hausnr. 62a) als separate Gebäudeteile dar.

Tatsächlich ist jedoch folgende Situation gegeben:

- **Erdgeschoss:** nahezu das gesamte EG ist dem Nutzer des Anbaus zugeordnet, lediglich der Windfang im Altbau (= Hausflur mit Treppen zum KG und OG) ist dem Nutzer des Altbaus zugeordnet, die im Plan dargestellte Tür vom Windfang zum Flur Altbau wurde verschlossen.
- **Dachgeschoss:** das gesamte Dachgeschoss ist dem Nutzer des Altbaus zugeordnet, die im Plan dargestellte Treppe vom Obergeschoss Anbau zum Dachgeschoss Anbau ist nicht vorhanden.
- **Obergeschoss:** das Obergeschoss wird wie in den Plänen dargestellt genutzt, Alt- und Anbau stellen sich getrennt dar.
- **Kellergeschoss:** das Kellergeschoss wird wie in den Plänen dargestellt genutzt, Alt- und Anbau stellen sich getrennt dar, die Heizungsanlage befindet sich im Altbau, wobei eine verbrauchsabhängige Abrechnung nicht möglich ist, die Stromzähler beider Gebäudeteile befinden sich ebenfalls im Altbau.

Kellergeschoss

Altbau:

Wird vom Windfang im Erdgeschoss aus über eine Brettertür und eine nachfolgende Massivtreppe, aus der Gesteinszeit des Gebäudes, ohne Geländer, Tritt- und Setzstufen mit Steinzeug belegt, begangen und stellt sich mit Flur, drei Kellerräumen und Heizungsraum dar. Am Treppenabgang ist ein Sicherungskasten vorhanden, im Kellerflur ein Zählerkasten mit zwei Stromzählern. Die Raumhöhe, gemessen im Kellerflur, beträgt ca. 1,87 m.

Im Flur ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt bzw. geschlämmt. Die Decke stellt sich als Massivdecke, verputzt und gestrichen, dar.

Die Kellerräume und der Heizungsraum sind analog dem Flur ausgeführt, die Belichtung und Belüftung erfolgt über Kellerfenster mit Kunststoffrahmen.

Im Heizungsraum (lt. Plan Waschküche) ist eine Gasbrennwerttherme, Viessmann Vitodens 300, mit nebenstehendem Brauchwasserspeicher, Viessmann Vitocell 100, vorhanden, weiterhin der Gashauptanschluss, der Gaszähler, die Wasseruhr und ein Waschmaschinenanschluss. Vom Heizungsraum aus kann über eine Stahlblechtür der Anbau begangen werden.

Anbau:

Wird von der Diele im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur und je einem Kellerraum nach Norden und nach Süden dar.

Im Flur ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Betondecke ist verputzt und gestrichen bzw. mit Raufaser tapeziert und gestrichen.

Der Kellerraum nach Süden wird vom Flur aus über eine Tür begangen. Fußboden, Wände und Decke wie Flur. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über je ein Holzisoliertglasfenster nach Süden und Westen. Die Beheizung erfolgt über zwei Flachheizkörper.

Der Kellerraum nach Norden wird vom Flur aus über eine Tür begangen. Fußboden, Wände und Decke wie Flur. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzisoliertglasfenster nach Norden. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper. Wandseitig ist der Sicherungskasten montiert. Über eine Holztür kann die Kelleraußentreppe begangen werden.

Erdgeschoss

Die Fenster sind als Holzisoliertglasfenster ausgeführt, Baujahr 2001, im Altbau ohne, im Anbau mit Außenrollos. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper, Baujahr 2001. Die Zimmertüren im Altbau sind in Holz, aus der Gesteinszeit des Gebäudes, lackiert, ausgeführt, im Anbau in Holz, Röhrenspan, Buche furniert.

Altbau:

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Windfang, Flur, Zimmer, Küche, Speis und Bad/WC dar.

Im Windfang ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Wände und Decke sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Treppe zum Obergeschoss ist mit Wand- und Lichtwange sowie Tritt- und Setzstufen in Holz, Geländer in Holz, ausgeführt, aus der Gesteinszeit des Gebäudes. Die Tür zum Flur ist verschlossen.

Im Flur ist Fußboden mit Holzdielen belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen.

Das Zimmer wird vom Flur aus über eine Tür begangen. Fußboden, Wände und Decke wie Flur. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Fenster nach Süden.

Die Speis wird vom Flur aus eine Holztür begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Gipskarton, unverkleidet, ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Fenster zur Straße. Hier ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Das Bad/WC wird vom Flur aus über eine Holztür begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Fenster zur Straße. Die Beheizung erfolgt über einen Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers. An Sanitärgegenständen sind zwei Waschbecken mit Einhebelmischbatterien, ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, eine Einbaubadewanne und eine Dusche mit Abtrennung vorhanden.

Die Küche wird vom Wohnzimmer im Anbau aus über eine Stufe und eine Holzschiebetür begangen. Fußboden, Wände und Decke wie Flur. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,35 m. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über eine Balkontür nach Süden. Die vorhandene Einbauküche hat wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Anbau:

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Diele, Zimmer nach Norden und Wohnzimmer dar.

In der Diele ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Betondecke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,45 m. Die Treppe zum Keller- und zum Obergeschoss stellt sich mit Wand- und Lichtwangen sowie Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, Geländer in Holz, dar.

Das Zimmer nach Norden wird von der Diele aus über eine Tür begangen. Der Fußboden ist mit Parkett belegt. Wände und Decke wie Diele. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Fenster zur Straße.

Das Wohnzimmer wird von der Diele aus über eine Tür begangen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Wände und Decke wie Diele. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei Fenster und zwei Balkontüren. Hier ist zusätzlich ein Schwedenofen vorhanden.

Obergeschoss

Die Fenster sind als Holzisoliertglasfenster ausgeführt, Baujahr 2001, im Altbau ohne, im Anbau mit Außenrollos. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper, Baujahr 2001. Die Zimmertüren im Altbau sind in Holz, aus der Gesteinszeit des Gebäudes, lackiert, ausgeführt, im Anbau in Holz, Röhrenspan, Buche furniert.

Altbau:

Wird vom Erdgeschoss aus über die Treppe und eine unmittelbar nachfolgende Tür begangen und stellt sich mit Flur, Wohn-/Esszimmer (lt. Plan Kind 1 und Kind 2), Küche (lt. Plan Bad) und Dusche/WC (lt. Plan Abstellraum) dar.

Im Flur ist der Fußboden mit Kork belegt. Wände und Decke sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Wandseitig ist der Hörer der Türöffner-/Wechselsprechanlage montiert.

Das Wohn-/Esszimmer wird vom Flur aus über eine Tür begangen und stellt sich als ein großer Raum dar. Der Fußboden ist mit Parkett belegt. Wände und Decke wie Flur. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei Balkontüren nach Süden.

Die Küche wird vom Wohn-/Esszimmer aus über einen offenen Durchgang und vom Flur aus über eine Tür begangen. Der Fußboden ist mit Linoleum belegt. Wände und Decke wie Flur. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Fenster zur Straße. Die vorhandenen Küchenmöbel haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Der Raum Dusche/WC wird vom Flur aus über eine Tür begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind überwiegend raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Fenster zur Straße. Die Beheizung erfolgt über einen Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers. An Sanitärgegenständen sind ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und eine Dusche mit Vorhang vorhanden.

Im Süden ist am Gebäude ein Balkon vorgeständert, welcher vom Wohn-/Essbereich aus begangen wird. Ausführung: Metallkonstruktion verzinkt, der Boden ist teilweise als verzinkter Metallrost ausgeführt, teilweise mit Holz (Bankirai o.ä.) belegt, Geländer in verzinktem Metall, Handlauf in Edelstahl. Über eine Spindeltreppe in verzinktem Metall kann die Terrasse vor dem Erdgeschoss des Altbaus begangen werden.

Anbau:

Wird vom Erdgeschoss aus über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Zimmer nach Norden, großem Zimmer nach Süden und Dusche/WC dar.

Im Flur ist der Fußboden mit Parkett belegt. Die Wände und die Betondecke sind verputzt und mit Raufaserfarbe gestrichen. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,42 m.

Das Zimmer nach Norden wird vom Flur aus über eine Tür begangen. Fußboden, Wände und Decke wie Flur. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über je ein Fenster nach Norden und Westen.

Das Zimmer nach Süden wird vom Flur aus über eine Tür begangen. Fußboden, Wände und Decke wie Flur. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei Fenster und zwei Balkontüren, an den Balkontüren sind außen verzinkte Metallgeländer als französische Balkone montiert.

Der Raum Dusche/WC wird vom Flur aus über eine Tür begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Betondecke ist mit Raufaserfarbe gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Fenster nach Westen. Die Beheizung erfolgt über einen Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers wobei die Heizungsleitungen so verlegt sind, dass der Fußboden ebenfalls erwärmt wird. An Sanitärgegenständen sind ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, eine Dusche mit Abtrennung und ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten vorhanden.

Dachgeschoss

Die Fenster sind als Holzisoliertglasfenster ausgeführt, Baujahr 2001, in den Dachgauben ohne, im südlichen Teil des Anbaus mit Außenrollos. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper, Baujahr 2001. Die Zimmertüren im Alt- und im Anbau sind in Holz, Röhrenspan, Buche furniert, ausgeführt.

Altbau:

Wird vom Obergeschoss aus über die Treppe offen begangen und stellt sich mit Flur, Bad/WC und einem Zimmer nach Süden dar.

Im Flur ist der Fußboden in Holzdielen ausgeführt. Wände und Decke sind in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,51 m. In der Schräge ist ein Wandschrank eingebaut. Wandseitig ist der Hörer der Türöffner-/Wechselsprechanlage montiert. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Fenster in der Gaube zur Straße.

Das Bad/WC wird vom Flur aus über eine Tür begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Schräge und die Decke sind in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Fenster in der Gaube zur Straße. An Sanitärgegenständen sind ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, ein Unterbau mit einem getöpterten Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und eine Einbaubadewanne über Eck unterhalb der Schräge vorhanden. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper.

Das Zimmer nach Süden wird vom Flur aus über eine Tür begangen. Fußboden, Wände, Schräge und Decke wie im Flur. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Fenster in der breiten Gaube nach Süden.

Anbau:

Der Raum im Norden des Anbaus wird vom Flur im Altbau aus stirnseitig über eine Tür begangen. Der Fußboden ist mit Kork belegt. Wände, Schräge und Decke wie im Flur des Altbaus. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Fenster in der Gaube zur Straße und ein Dachflächenfenster nach Westen. Der Raum ist nach oben hin offen, über eine Raumpartreppe kann der Spitzboden erreicht werden, hier sind zwei Dachflächenfenster nach Süden vorhanden.

Das Zimmer nach Süden wird vom Flur aus über eine Tür begangen. Fußboden wie Raum vor. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei Fenster und zwei Balkontüren, an den Balkontüren sind außen verzinkte Metallgeländer als französische Balkone montiert, zusätzlich ist hier ein rundes Fenster (Bullaue) nach Westen vorhanden, ohne Außenrollo.

Beurteilung:

Das ca. im Jahre 1950 fertiggestellte Ursprungsgebäude wurde ca. im Jahre 2001 durch einen Anbau erweitert. Hierbei wurde der Altbau modernisiert und stellt sich – bis auf die Bausubstanz, den Keller, die Treppen und die Türen im EG und OG – ebenfalls im Status des Jahres 2001 dar.

Aufgrund der Baujahre und des Modernisierungszeitpunkts, wird von einem mittleren energetischen Zustand des Gebäudes ausgegangen. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Gemäß den Baueingabeplänen sind Altbau und Anbau vom KG bis zum DG/2.OG in sich abgeschlossene Wohnungen. Tatsächlich erfolgt die Nutzung jedoch abweichend, auf die Ausführungen auf Seite 12 dieses Gutachtens wird verwiesen.

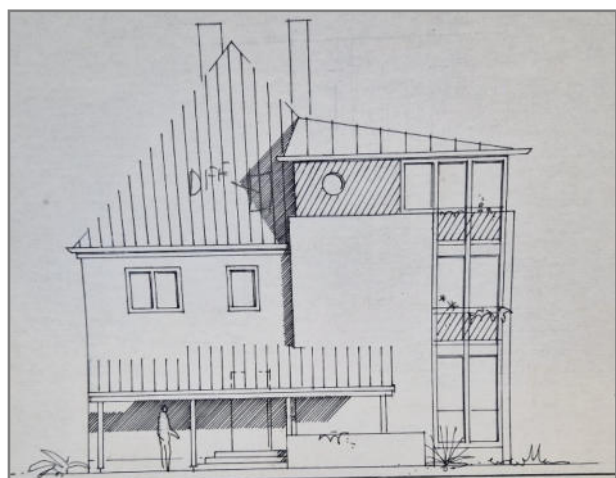
Wohnfläche Altbau, gerundet	143,00 m ²
Wohnfläche Anbau, gerundet	138,00 m ²

Carport

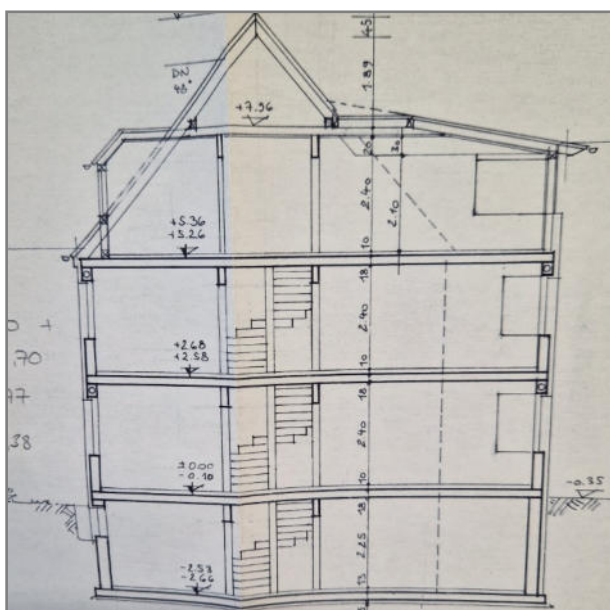
Der Carport wurde zusammen mit dem Anbau errichtet und stellt sich als Holzpergolakonstruktion mit leicht geneigtem Pultdach nach Westen, Dachhaut von unten nicht erkennbar, dar und überdeckt die Freifläche zwischen dem Anbau und der Westgrenze.



Ansicht Nord



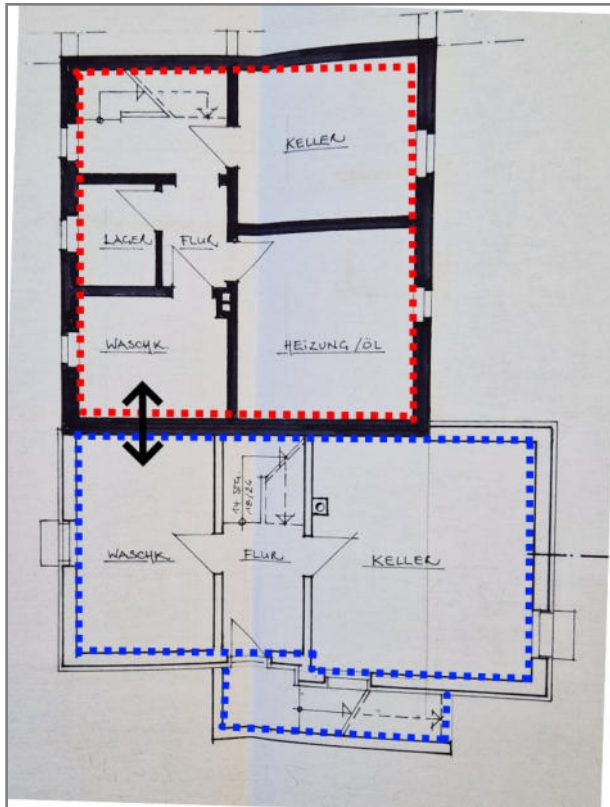
Ansicht West



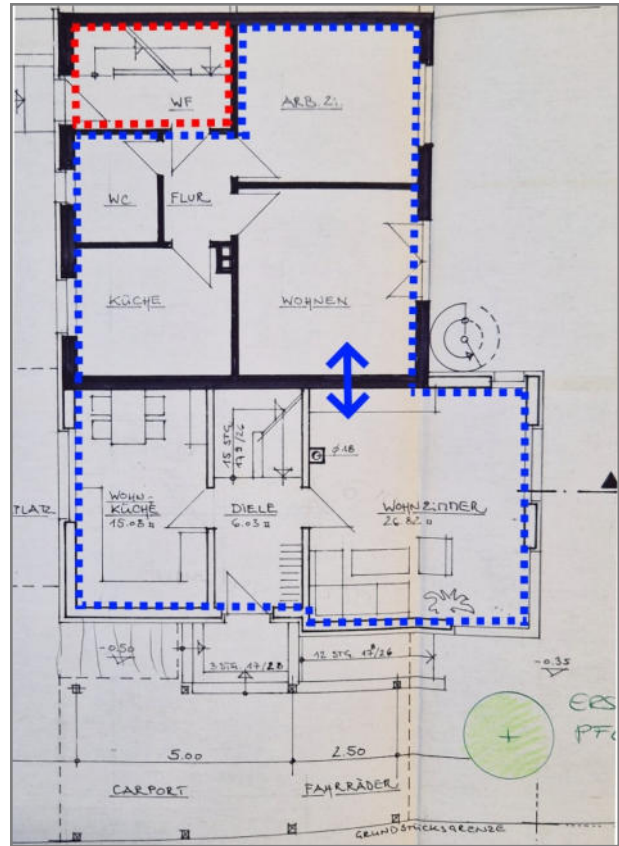
Schnitt



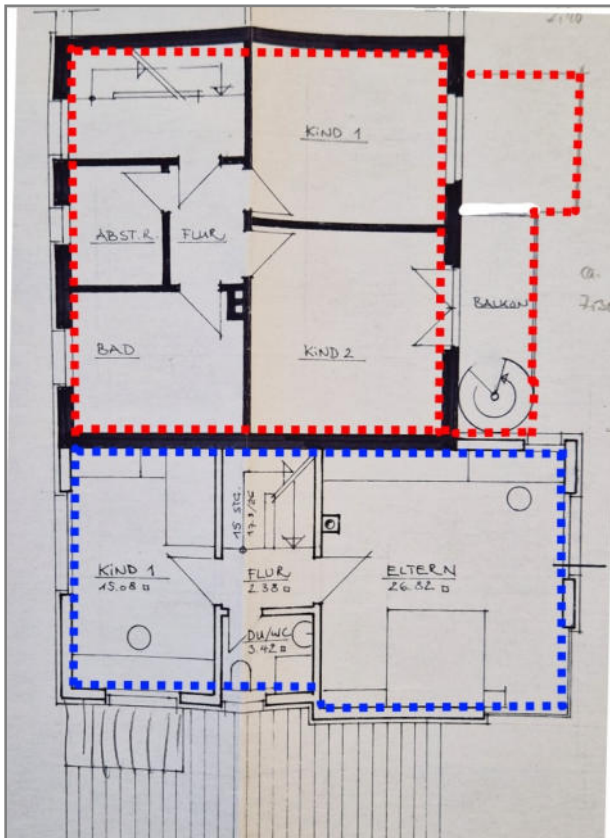
Ansicht Süd



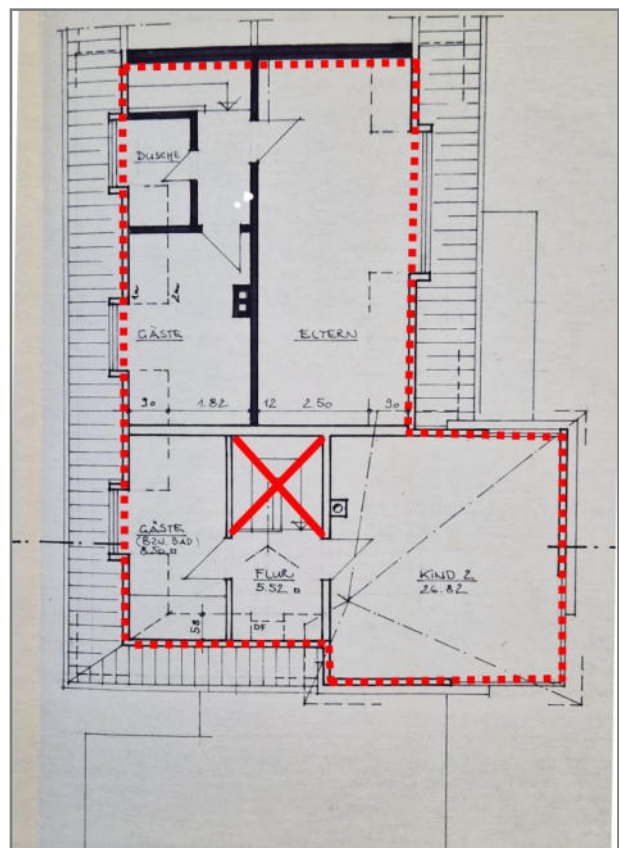
KG



EG



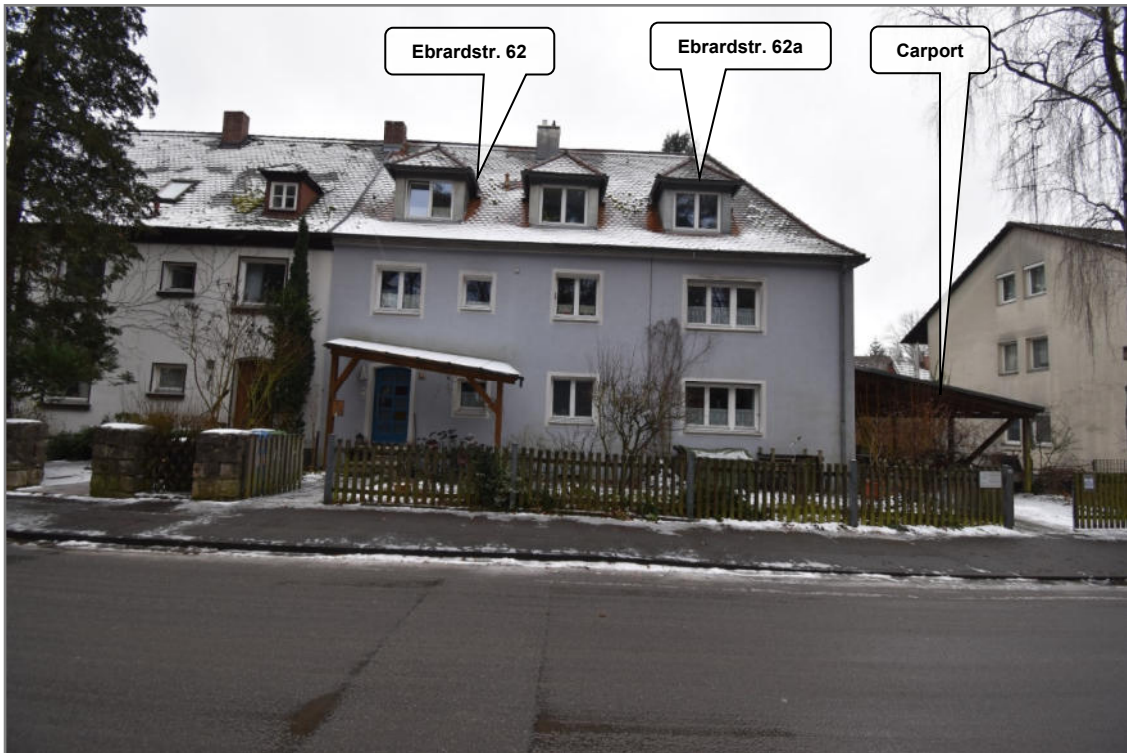
OG



DG/2. OG



**Blick über die Ebrardstraße nach Südwesten,
links das Bewertungsgrundstück**



**Blick über die Ebrardstraße nach
Süden auf das Bewertungsgrundstück**



**Blick über die Ebrardstraße nach Osten,
rechts das Bewertungsgrundstück**



**Ebrardstraße 62, 62a,
Blick nach Südosten auf das Wohnhaus und den Carport**



**Blick von der südlichen Grundstücksgrenze
aus nach Norden auf das Wohnhaus**



**Blick von der Terrasse am Altbau
aus nach Südwesten in den Garten**



**Blick entlang der Westgrenze
nach Norden auf den Carport**



**Kelleraußentreppe an der
Westseite des Anbaus**



Altbau, Hausnr. 62, überdachter Hauseingang und Fahrrad-abstellbereich an der nördlichen Traufseite des Wohnhauses



Anbau, Hausnr. 62a, Blick vom Carport aus auf den Hauseingangsbereich