

Beschreibung der baulichen Anlagen

Hinweis: Die Beschreibung erfolgt nach den vorliegenden Bauplänen und der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung. Es werden nur die wesentlichen wertbeeinflussenden Ausstattungsmerkmale beschrieben. Eine vollständige Beschreibung erfolgt nicht.

Bauliche Anlagen Schleifergasse 8

Art des Gebäudes: 2- geschossiges Einfamilienhaus unter ausgebautem Satteldach mit angebautem Treppenhaus und Garage auf der etwa Ostseite.

Anordnung, Zugang: Das Gebäude ist traufständig zur Spiegelgasse errichtet. Zugang zum Wohnhaus vom östlich angebauten Treppenhaus über kurzen überdachten Vorbereich.

Hauseingang: Auf der etwa Südseite gelegener Hauseingang zum Treppenhaus neben der Garage, überdacht durch Verlängerung/Auskragung der Terrasse vor dem Garagendach; über 1 Massivstufe (beschädigt), Metalleingangstüre mit Glasausschnitt und feststehendem Seitenteil, Klingeln, Briefkasten, Türsprechstelle ohne Funktion, Außenleuchte an der Hauswand. Zusätzlich Nebeneingang zur Werkstatt auf der Westseite am Haus über Holztüre (alt) mit Glasausschnitt.

Nutzung
Untergeschoss: rechts vom Treppenhaus, Tankraum (Öllagertank) mit Vorraum, links vom Treppenhaus 1 Kellerraum, dessen außenliegende Zugangstreppe beim Umbau 1979/1980 abgebrochen wurde. Der Raum ist über eine Klappe im darüberliegenden Zimmer erschlossen (vermutlich Leiterabgang). Der Raum wurde nicht besichtigt.

Erdgeschoss: Hauseingang (Treppenhaus), Zugang EG, Vorraum mit angrenzendem Flur, linksseitig 2 Zimmer, rechtsseitig Heizräume, Toilette und rückwärtig 2 Werkräume.

Obergeschoss: Treppenhaus mit Zugang zur Terrasse auf dem Garagenvordach, Zugang OG, Diele/Flur, Toilette, Bad mit Zugang zum Balkon, 2 Zimmer (1 x als verbundenes Wohn-/Esszimmer), Küche, Balkon.

Dachgeschoss: Zugang vom Treppenhaus, Diele mit Einschubtreppe zum Dachboden, Bad mit WC, 2 Zimmer, Abstellraum (Dachabseite).

Dachboden: Einschubtreppe, Bühne. Der Dachboden wurde über die Deckenöffnung eingesehen.

Baujahr: Ursprungsbaujahr unbekannt. Nach Aktenlage bestand das Gebäude nach einem historischen Plan im Umfeld bereits 1922.

1979/1980 ist ein Umbau mit Ausbau des Dachgeschosses und Erweiterung des Wohnhauses um ein Treppenhaus auf der Ostseite und eine Garage erfolgt. Hierbei wurde unter der Garage ein Öllagertankraum eingebaut. Später haben mit dem Grunderwerb durch den derzeitigen Eigentümer ab etwa 2010 diverse Umbauten/Teilmodernisierungen (u.a. Heizung, Umbau der Nassräume im Dachgeschoss, Bodenbeläge, Innendämmmaßnahmen) stattgefunden, deren Zeitpunkte nicht genau bekannt gemacht wurden.

Bauliche Struktur: UG, EG, OG, DG, Dachboden Einspanner-Erschließungstyp.

Konstruktion:	Untergeschoss (Teilunterkellerung) massiv, Erdgeschoss nach Darstellung in den Plänen überwiegend massiv, darüber nicht bekannt; im DG und Dachboden Holzkonstruktion.
Wände:	Massiv, teilweise angenommen ausgeriegeltes Fachwerk.
Decken:	Angabegemäß im Wohnhaus überwiegend Holzbalkendecken; im Anbau (TRH) angenommen Massivdecken.
Treppen:	UG/DG zweiläufige Massivtreppe (Betonwerkstein) mit Metallgeländer; zum Dachboden Holzeinschubleiter.
Dach:	Satteldach mit Ziegeldeckung auf Holzgebälk, einseitig tlw. Solarelemente; Dachständer für Stromfreileitung; angabegemäß keine Dachdämmung vorhanden, jedoch Innendämmung an oberster Geschossdecke.
Fassade:	Verputzt und gestrichen (tlw. Putzschäden).
Energetische Situation:	Es hat kein Energieausweis vorgelegen. Infolge fehlender außenliegender Wärmedämmung an den Außenwänden und am Dach sowie alter Isolierglasfenster (Produktionsdatum 1980) ist der Energiebedarf angenommen erhöht.
Außenanlagen:	Gebäudevorbereich/Garagenzufahrt zementgebunden, bituminös bzw. östlich mit Betonverbundsteinen befestigt; etwa nordöstlich vom Wohnhaus Hausgarten, überwiegend mit Rasen bepflanzt (Pflegerückstand); Einfriedung, soweit erkennbar, mit Maschendrahtgeflecht; Ver- und Entsorgungsleitungen.
Baulicher Zustand:	Außen baualtersbedingt überwiegend durchschnittlicher Bauzustand mit altersbedingter Abnutzung und Instandhaltungsstau in Teilbereichen.

Ausstattung

Heizung:	Angabegemäß zum Stichtag holzbefeuerte Heizungsanlage mit Solarunterstützung.
Warmwasserversorgung:	Über Heizungsanlage.
Sanitäre Installationen:	EG: Toilette mit Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Handwaschbecken; OG: Küche mit Anschlüssen für Spüle; Toilette mit Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Handwaschbecken; Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch. DG: Zimmer mit Anschlüssen für Spüle; Bad mit WC wandhängend, Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss.
Versorgungsleitungen:	Auf Putz (UG/EG) und unter Putz.
Fenster:	Holzfenster isolierverglast (Herstellung 04/1980) und 1 x Holzfenster einfach verglast, Holzdachflächenfenster (alt), im Anbau tlw. Glasbausteinfenster (Treppenhaus); vielfach Abnutzungsspuren.
Sonnenschutz:	Überwiegend Kunststoffrollläden (tlw. defekt).
Türen:	Holztüren in Holzzargen als Furniertüren bzw. beschichtet; tlw. mit Glasausschnitt; Abnutzungsspuren bzw. Oberflächenschäden.
Bodenbeläge:	Laminat, Kunststoffbeläge, Fliesen; tlw. Schäden und Abnutzungsspuren und fehlende Schwellen.

Wände und Decken:	Tapeziert bzw. tapeziert oder verputzt und gestrichen, teilweise Holzschalung, Laminat-, Kunststoff-, und Fliesenbeläge mehrfach Holzdeckenverkleidung; tlw. beschädigte Oberflächen.														
Möbliering (nicht bewertet):	OG: Einbauküche aus mehreren Küchen zusammengestellt mit Elektrogeräten; altersbedingt (Einbau ca. 2011) ohne Wertrelevanz.														
Terrasse:	Überdachter Vorbereich als Terrasse vor der Garage bezeichnet, neben dem Hauseingang gelegen; nicht als zu Wohnräumen direkt zugeordnete Terrasse nutzbar. Nicht überdachte Terrasse auf der etwa Ostseite der OG-Wohnung vor bzw. über der Garage gelegen. Brüstung Metallkonstruktion mit Werzalitplattenbeplankung (Witterungsschäden). Aufgrund der nur teilweise gegebenen Begehbarkeit (Betonplatten im südlichen Teilbereich) steht die Nutzbarkeit in Frage. In dem vorliegenden Gutachten erfolgt keine Anrechnung auf die Wohnfläche.														
Balkon:	Überdachter Balkon auf der Nordseite des Gebäudes; Zugang vom Bad OG über 2 befestigte Stufen (beschädigt); Klinkerbelag.														
Garage:	Angebaute Garage (Ostseite): 1 Pkw-Einstellplatz, Betonboden, Wände, Decke nicht verputzt oder gestrichen, Kipptor manuell (Metallkonstruktion mit Holzbeplankung außen), elektrisches Licht, Stromanschluss (Steckdose). Hinweis: Aufgrund starken Gefälles und Mauerabgrenzung zum tieferliegenden Garten ist die Befahrbarkeit mit Personenkraftfahrzeugen nicht möglich.														
Flächen:	Die Wohnfläche und die Brutto-Grundfläche ergeben sich nach den Eindrücken bei der Ortsbesichtigung (aktualisierte Baupläne lagen nicht vor) nach den überschlägig ermittelten Veränderungen in der Ausführung wie folgt: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Wohnfläche EG (wg. geringer Höhe nicht angerechnet) -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche OG:</td> <td style="text-align: right;">78,28 m²</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche DG:</td> <td style="text-align: right;">45,07 m²</td> </tr> <tr> <td>Abzgl. 3 % Putz</td> <td style="text-align: right;">- 3,70 m²</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">Summe Wfl. EG bis DG</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">119,65 m²</td> </tr> <tr> <td>Zzgl. Balkon zu ½</td> <td style="text-align: right;">2,44 m²</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">Summe Wohnfläche</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">122,09 m²</td> </tr> </table> <u>Brutto-Grundflächen nach vorliegenden Plänen:</u> Wohnhaus: ca. 338 m ² Garage: ca. 19 m ²	Wohnfläche EG (wg. geringer Höhe nicht angerechnet) -		Wohnfläche OG:	78,28 m ²	Wohnfläche DG:	45,07 m ²	Abzgl. 3 % Putz	- 3,70 m ²	Summe Wfl. EG bis DG	119,65 m ²	Zzgl. Balkon zu ½	2,44 m ²	Summe Wohnfläche	122,09 m ²
Wohnfläche EG (wg. geringer Höhe nicht angerechnet) -															
Wohnfläche OG:	78,28 m ²														
Wohnfläche DG:	45,07 m ²														
Abzgl. 3 % Putz	- 3,70 m ²														
Summe Wfl. EG bis DG	119,65 m ²														
Zzgl. Balkon zu ½	2,44 m ²														
Summe Wohnfläche	122,09 m ²														
Zuschnitt:	UG: Im Altbau ist nur ein Keller mit Leitererschließung vorhanden. Weitere Nebenräume liegen im Untergeschoss der Anbauten (TRH, Garage). EG: Im Altbau sind teilweise direkt von außen belichtete Räume (trotz geringer Höhe als Wohnräume genutzt (2 Zimmer zur Straße mit lichter Höhe unter 2,30 m), sowie im Innenbereich und rückwärtig (im Norden) Nebenräume angeordnet. Es handelt sich hierbei um Kellerersatzräume (Heizung u.a.). Die anrechenbare Wohnfläche im Gebäude ist daher auf Räumlichkeiten im Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss beschränkt. Im Obergeschoss sind die beiden Zimmer (Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer) überwiegend nach Süden und Westen orientiert; 1 Fenster (einfach verglast) ist auf der Nordseite im														

Esszimmer eingebaut. Die Nassräume (Bad, Küche, Toilette) haben bis auf die Toilette Fenster bzw. Fenstertüren in der Außenwand. Die übrigen Räumlichkeiten sind innenliegend.

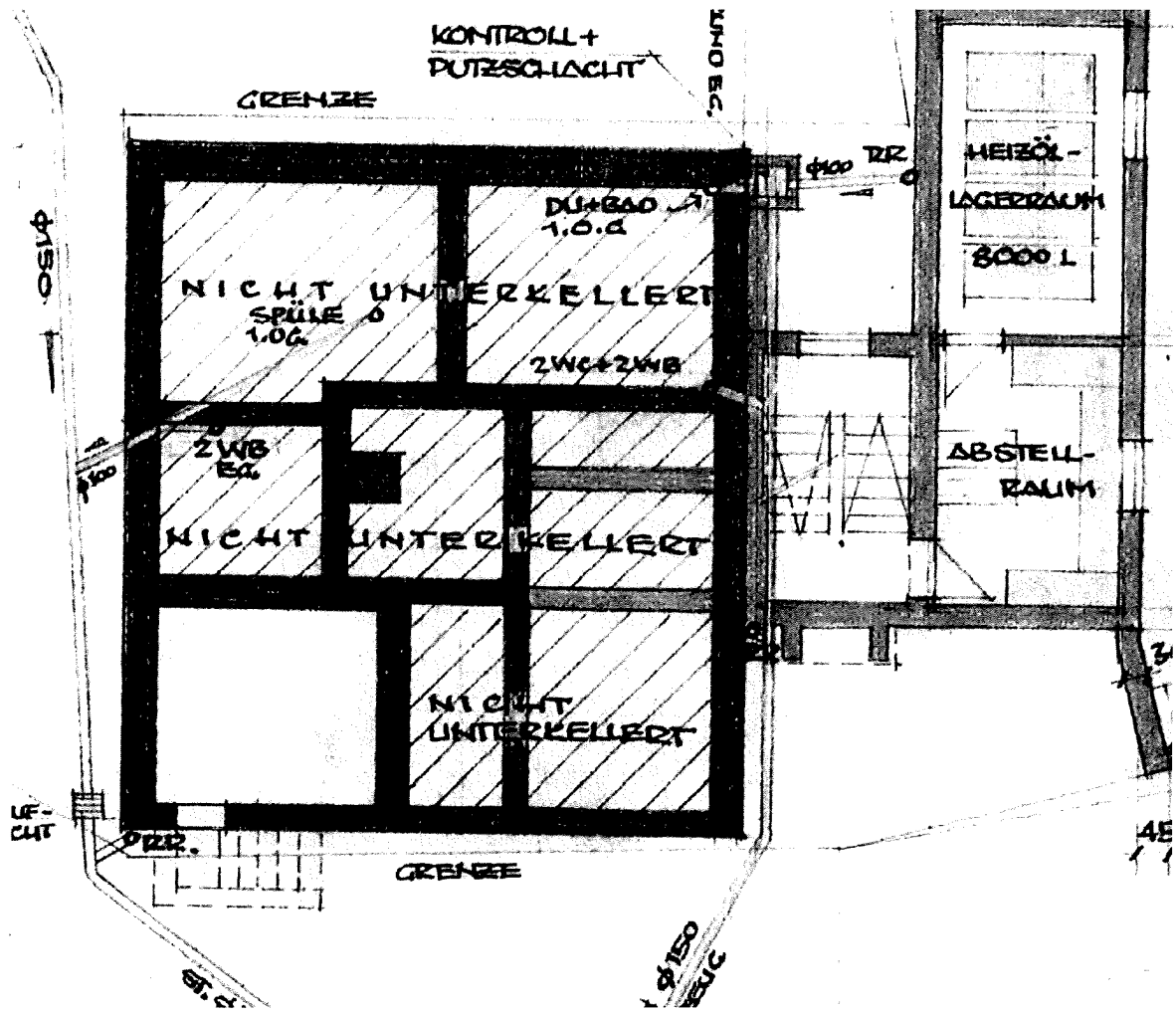
Im Dachgeschoss sind, bis auf die Diele, in allen Räumlichkeiten zur direkten Belichtung und Belüftung Dachflächenfenster, und zusätzlich in den Zimmern Giebelfenster in der westlichen Außenwand eingebaut.

Baulicher Zustand:

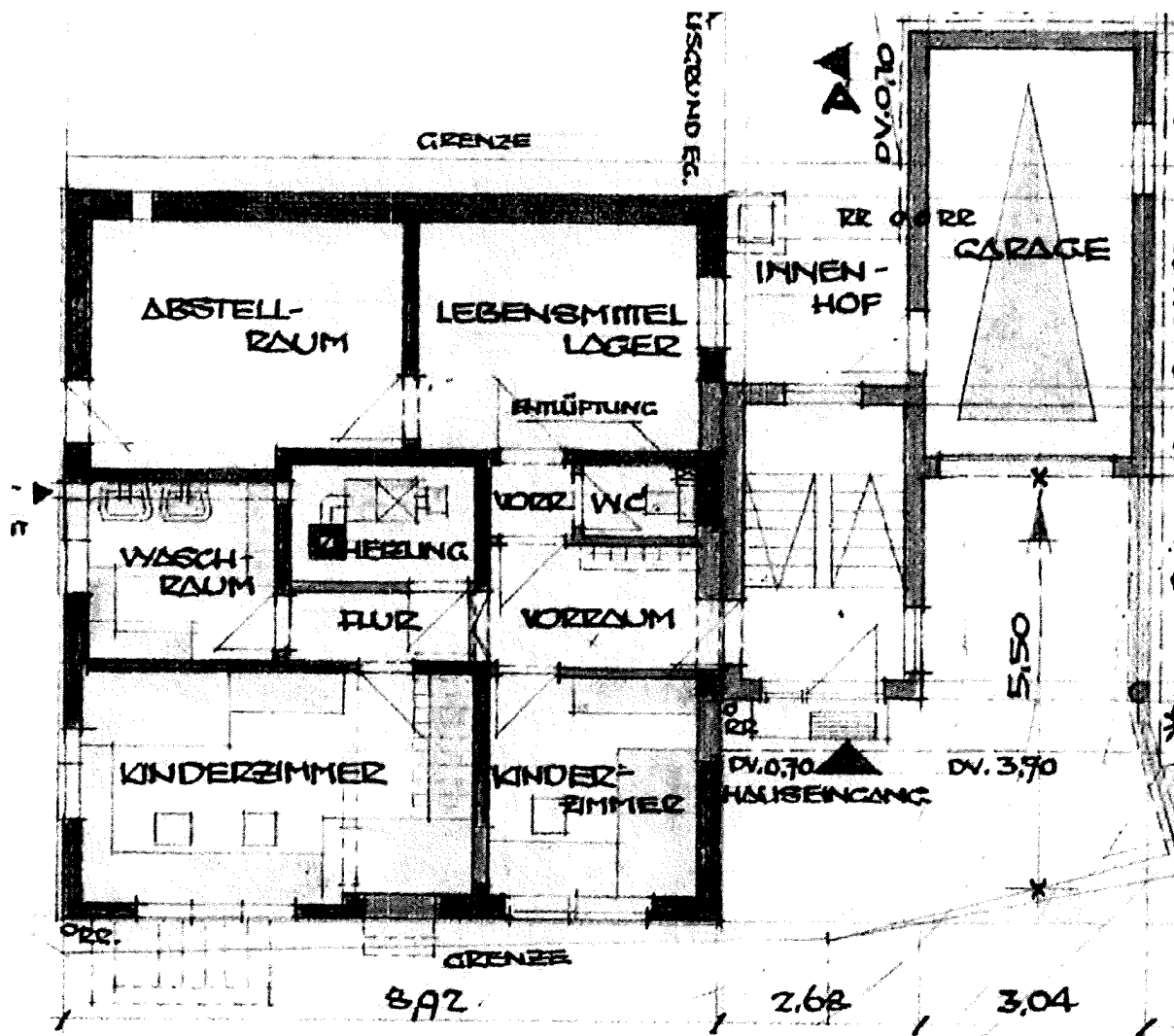
Mäßiger Bauzustand mit deutlichen Alterungs- und Abnutzungsspuren (Oberflächen) und tlw. überalterten Bauteilen.

Gesamtbeurteilung:

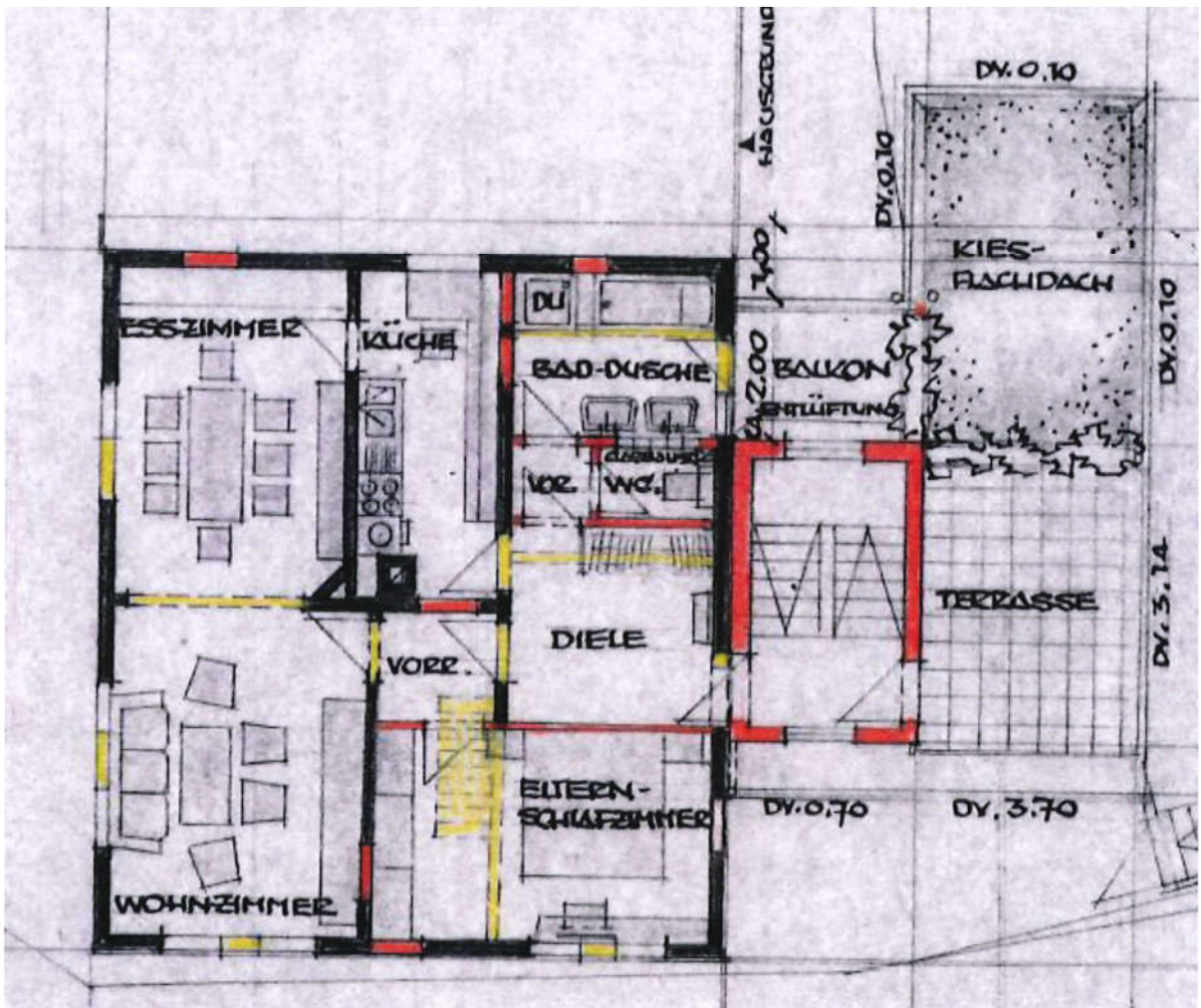
Älteres Einfamilienwohnhaus im Ortskern von Spiegelberg mit überwiegend mittlerem bis einfachem Ausstattungsstandard. Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt, liegt aber vor 1922. Aus sachverständiger Sicht besteht eine altersbedingte Abnutzung mit Instandhaltungsstau sowohl an der Außenhülle als auch im Innern der baulichen Anlagen (Wohnhaus, Garage) und Restfertigstellungsbedarf (Garage).



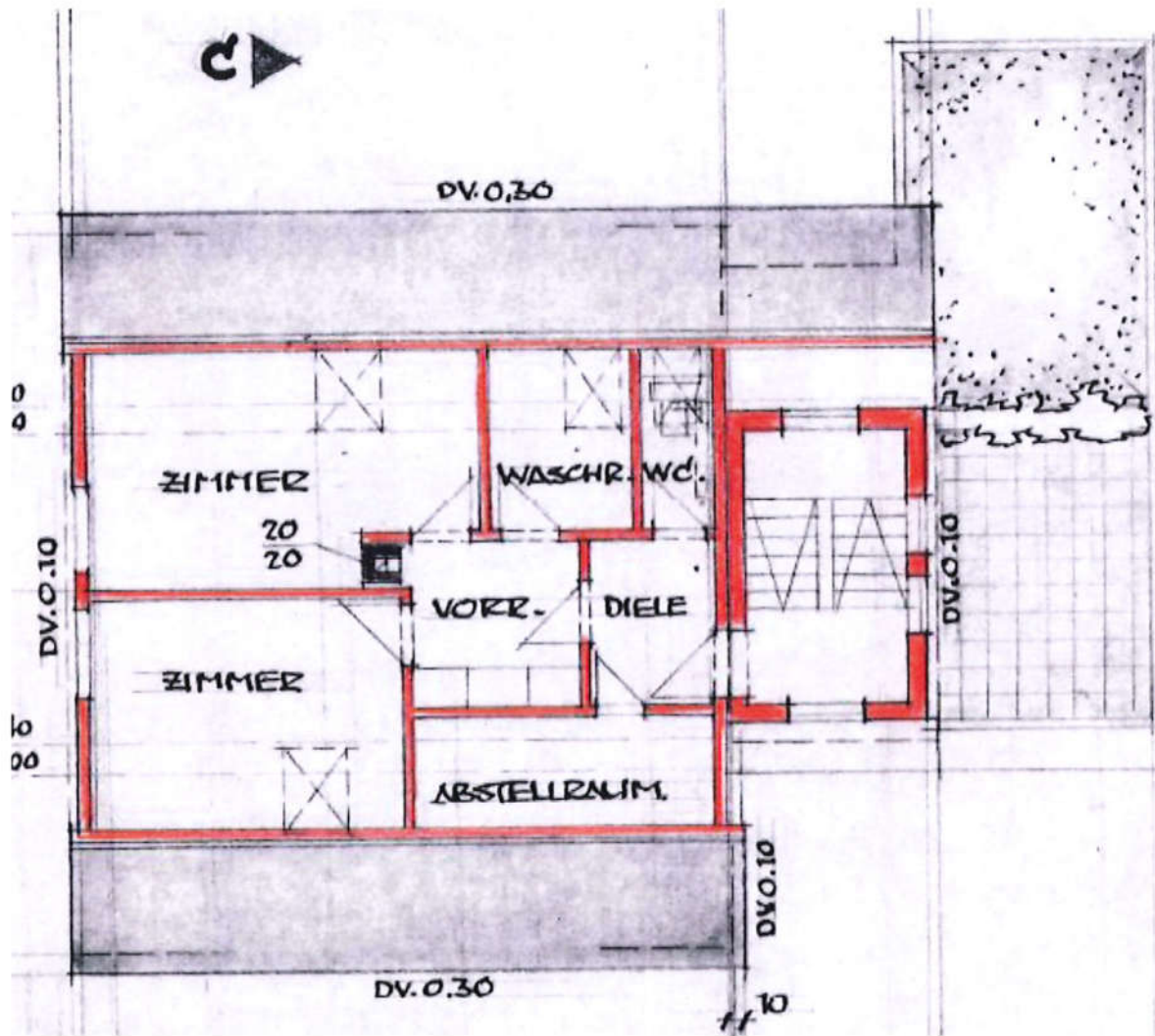
Grundriss UG (unmaßstäblich)



Grundriss EG (mit Abweichungen, unmaßstäblich)



Grundriss OG (unmaßstäblich mit Abweichungen)



Grundriss DG (unmaßstäblich mit Abweichungen)