

## 6 Gebäudebeschreibung

### Hinweis:

Es werden nachfolgend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale in Verbindung mit der Ortsbesichtigung beschrieben. Es erfolgt keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten.

### 6.1 Konstruktive und allgemeine Merkmale des Wohnhauses

Gebäudetyp und Nutzung:	Freistehendes Wohnhaus.
Baujahr:	1974/75
Anzahl Geschosse:	Eingeschossig mit ausbaufähigem Dachgeschoss und Untergeschoss.
Unterkellerung:	Unterkellerung vorhanden. Im Eingangsbereich ist das Untergeschossniveau freigelegt.
Bauweise:	Außenwände: Hinsesteine mit Betonfüllung Trennwände: Hinsesteine mit Betonfüllung und HLZ-Steine (lt. Baubeschreibung).
Decken:	Stahlbetonmassivdecken, über Erdgeschoss Filigran-Decke (lt. Baubeschreibung).
Fassade:	Schwarzkalkputz mit hellem Farbanstrich (lt. Baubeschreibung).
Dachkonstruktion:	Pfetten-Holzdach (lt. Baubeschreibung).
Dachform:	Satteldach.
Dacheindeckung:	Frankfurterpfannen-Eindeckung (lt. Baubeschreibung).
Heizung / Wasser:	Ölzentralheizung (lt. Angabe Antragsteller).
Elektro:	Keine Angabe.
Fenster:	Holzfenster mit Zweifachverglasung, teilweise von außen mit Einbruchschutz. Im Treppenhaus Glasbausteine.
Sicht-/Blendschutz:	Manuelle Kunststoff-Rollläden.
Türen:	Holzeingangstür mit Glasausschnitt.
Ausstattung:	Ausstattung aus Baujahr.

Aufzug:	Nicht vorhanden.
Modernisierung/Instandhaltung:	Keine bekannt.
Unterhaltungszustand:	Keine Angabe.
Energieausweis:	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.
Bauschäden/Baumängel:	Von Außen augenscheinlich keine.
Barrierefreiheit:	Weder bei der Außenanlage noch beim Wohnhaus gegeben.
Lage:	Die Lage wird als gute Wohnlage betrachtet.

## 6.2 Ausstattungsmerkmale

*Es werden nur die typischen Ausstattungsmerkmale genannt. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.*

Haupteingang:	Zugang über Fußweg aus Beton-Knochensteinen. Eingangsbereich überdacht durch darüberliegenden Balkon. Glatter Bodenbelag unter Balkonfläche mit integriertem Fußabstreifer.
Erdgeschoss bis Dachgeschoss:	Keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung.
Terrasse:	Terrassenfläche über Garage, mit Holzpergola und durchsichtiger PVC-Wellplatte.
Garage:	Einfahrtsbereich mit Knochensteinen. Elektrisches Einfahrtstor. Über der Garage ist eine Terrasse angeordnet. Zufahrt über die Lutherstraße.
Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind mit Bepflanzungen gärtnerisch gestaltet, beim Ortstermin wirkt die Außenanlage ungepflegt.

### 6.3 Gebäudeaufteilung aus Baugesuch

- Untergeschoss: Eingangsbereich mit Flur und Treppenhaus, Diele, Flur zu Hobbyraum, Abstellraum, Dusche mit WC und Kellerraum. Über Diele Zugang zu Kellerraum und weiterem Flur. Von diesem Zugang zu dem Öltank, Heizraum, Abstellraum und Durchgang zur Garage.
- Erdgeschoss: Flur mit Treppenhaus, Diele, Flur mit Zugang zu Elternschlafzimmer mit Balkon, Bad und separatem WC und Kinderzimmer. Von der Diele Zugang zu weiterem Kinderzimmer, Küche mit Speisekammer und Zugang zum Esszimmer sowie Durchgang zum Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer sowie den Kinderzimmern laut Plan Zugang auf Terrasse und Außenbereich.
- Dachgeschoss: Der Dachraum ist in den Planunterlagen als nicht ausgebaut dargestellt.  
Nach Angaben des Antragstellers gibt es einen abgetrennten Raum, dies kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht geprüft werden.

### 6.4 Allgemeiner Zustand und Beurteilung

Bei dem Wohnhaus handelt es sich nach Angaben aus dem Baugesuch um ein Selbstbausystem Fertighaus mit Garage.

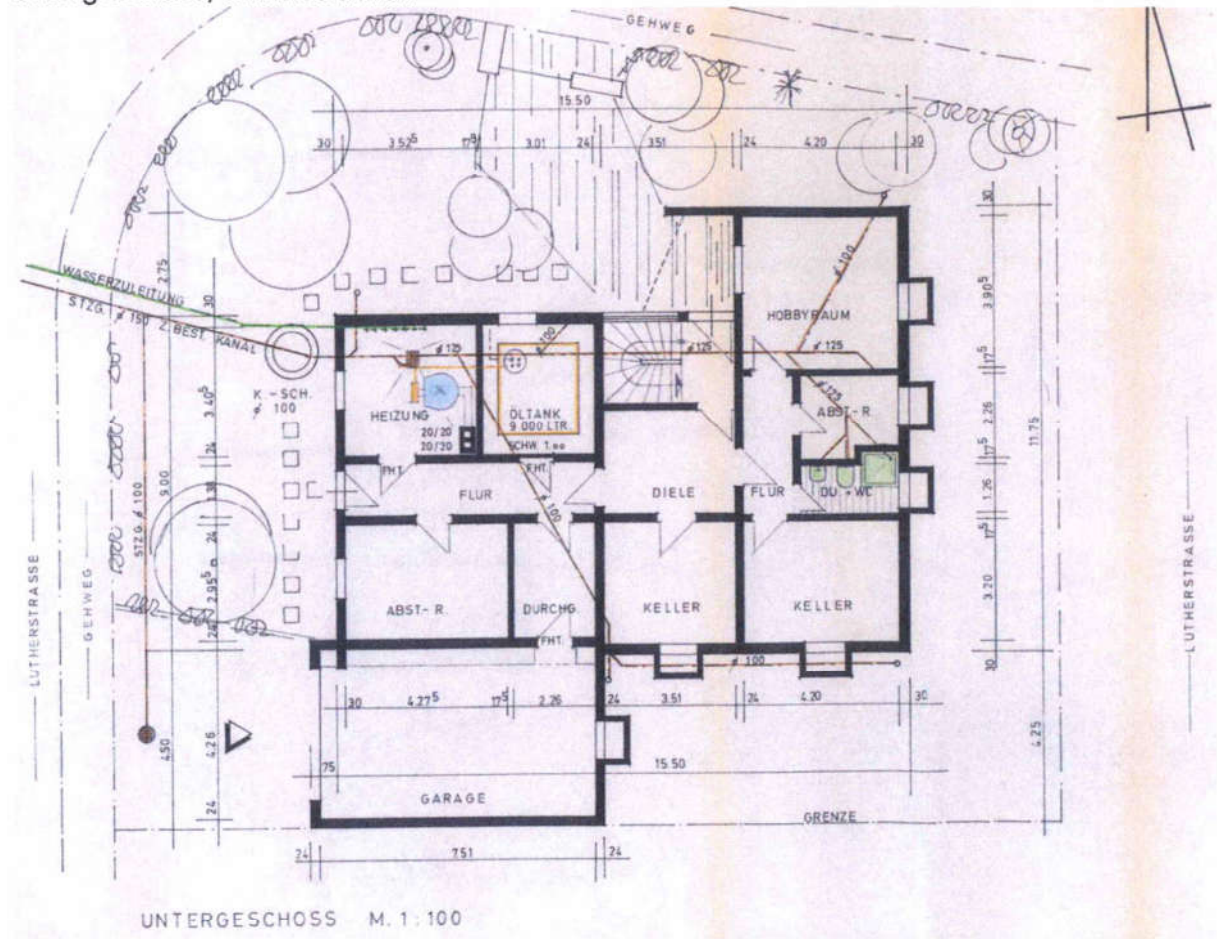
Die Vertriebsgesellschaft des Gebäudes ist mit Selbstbau-System- aus Ennepetal-Bilstein angegeben.

Das Gebäude mit den Außenanlagen machen von Außen augenscheinlich einen ungepflegten Eindruck.

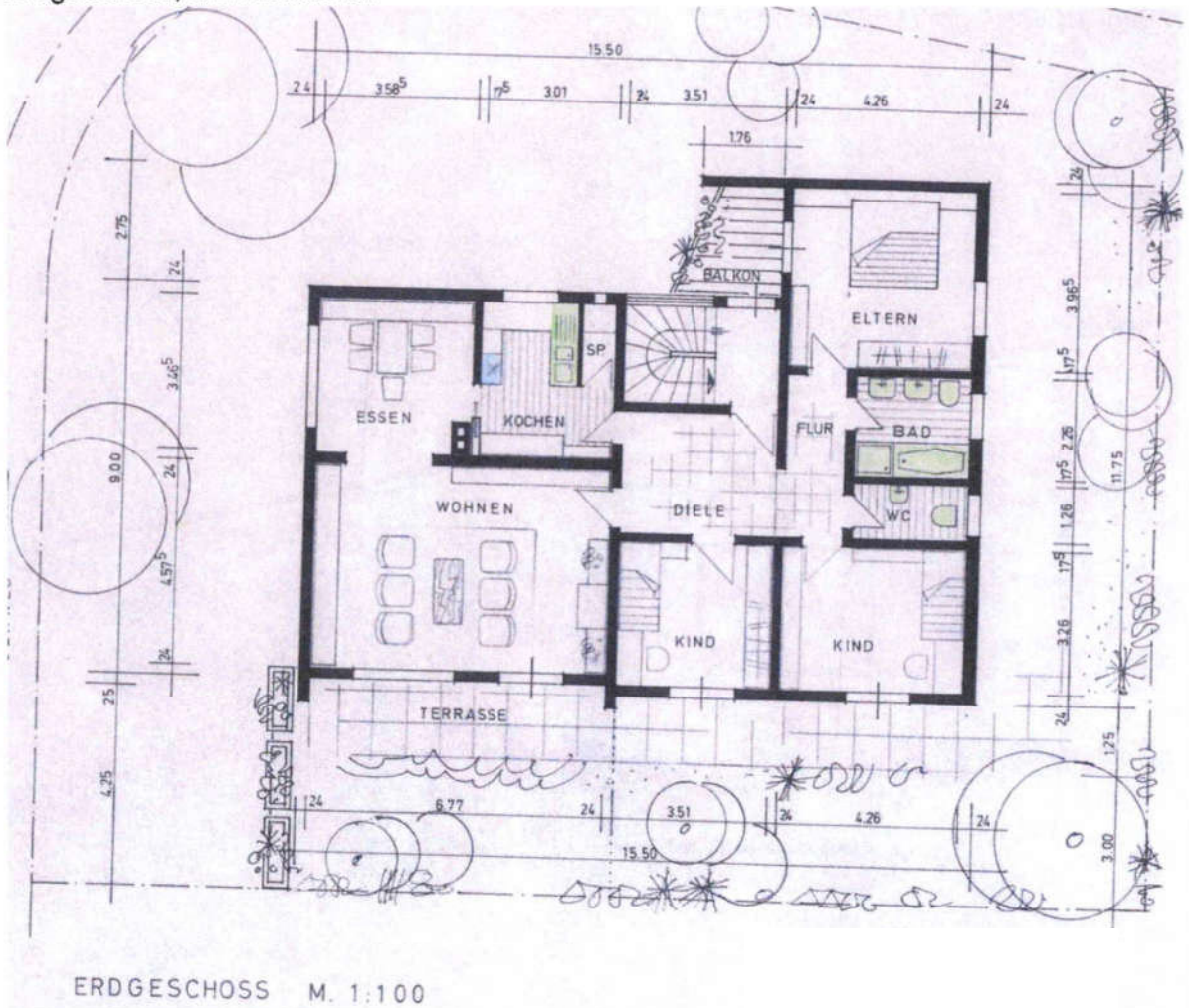
Da keine Innenbesichtigung erfolgt ist, kann über die Ausstattung und dem Zustand im Gebäude keine Aussage getroffen werden.

### 13.7 Planunterlagen

Untergeschoss, unmaßstäblich



Erdgeschoss, unmaßstäblich



Dachgeschoss, unmaßstäblich

