IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

1. Wohnhaus

Gebäudeform

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein halbunterkellertes, 1-2-geschossiges Einfamilienhaus mit 2 ausgebauten Dachhalbgeschossen.

Das UG liegt nach Norden zu ebenerdig und ist belichtet.

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude mit versetzten Halbgeschossen, jeweils eine halbe Treppe höher liegt nach Norden und Süden zu je ein Halbgeschoss.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Bruttogrundfläche

Wohnhaus ca. 355 qm.

Wohn/Nutzflächen

Das gesamte Gebäude hat nach überprüfter Berechnung nach vorliegenden Plänen des Baugesuchs folgende Wohn- und Nutzflächen (mit 3 % Putzabzug, ½ Anrechnung des überdachten Balkons, ohne Terrasse EG):

Einliegerwohnung UG Nord	ca.	40 qm
Rest UG Nord	ca.	3 qm
Kellerräume UG Süd	ca.	51 qm
Summe Kellerräume UG Nord + Süd	ca.	54 qm
Wohnfläche EG Nord + Süd (ohne Terrasse)	ca.	93 qm
Wohnfläche DG Nord + Süd (Balkon ½)	ca.	80 qm
Gesamte Wohnfläche Hauptwohnung EG + DG	ca.	173 qm
Gesamte Wohn/Nutzfläche Hauptwohnung mit Kellerräumen	ca.	227 qm
Gesamte Wohn/Nutzfläche mit Einliegerwohnung	ca.	267 qm

Baujahr	2011.	
Renovierungen	Übliche Schönheitsreparaturen, ansonsten baujahresgemäßer noch neuwertiger Zustand.	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre.	
Restnutzungsdauer	67 Jahre.	
Derzeitige Nutzung	Als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Ursprünglich wurde die Einliegerwohnung als Physio-Praxis genutzt.	
Bauzustand	Dem jungen Alter entsprechender guter Zustand.	
Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	Zum Teil abgesunkene Fußböden, dadurch abgelöste Sockelleisten. Diese müssen nach unten versetzt oder der vorhandene Spalt dauerelastisch verfugt werden. Der große Kellerraum ist noch im Rohbauzustand.	
Baubeschreibung	**Außenwände**	Massive Wände mit außenliegender Wärmedämmung und Putz.
	Innenwände	Massive Mauerwerkswände vermutet.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
	Dachdeckung	Dachziegeldeckung.
	Geschossdecken	Massive Stahlbetondecken.
	Kellerdecke	Massive Stahlbetondecken.
	Fassade	Verputzt mit baujahresgemäßen Vollwärmeschutz.

	Geschosstreppen	Grau lackierte Stahlunterkonstruktion mit aufliegenden Massivholzstufen (Buche).
	Fenster	2-fach isolierverglaste Kunststofffenster mit PVC-Rollläden, teilweise elektrisch betreibbar.
	Besondere Bauteile	Quergiebel mit Spitzdach im Süden, Schleppgaupe und Balkon im Norden.
	Außenanlage	Hof im Norden mit Garagenzufahrt, 2 Pkw-Stellplätzen und Zugang zur Einliegerwohnung sowie separater Hauszugang im Westen mit Betonpflaster. Terrasse nach Süden ebenfalls gepflastert. Rest geschmackvoll begrünt.
Technische Installationen	**Heizung**	Wärmepumpenheizung Luft/Wasser gekoppelt mit Photovoltaikanlage. Komplett Fußbodenheizung außer 1. Halbgeschoss UG Süd.
	Elektroinstallation	Installation unter Putz und vermutlich ausreichende Brennstellen vorhanden. Mit Internetanschlüssen.
	Sanitärinstallation	Installation mit baujahrsgemäßen Sanitärobjekten (s. auch Fotos). Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.
	Photovoltaikanlage	Siehe extra Beschreibung und Bewertung.
	Energieausweis	Keiner vorhanden bzw. keiner vorgelegt.

2. Garage

Allgemein

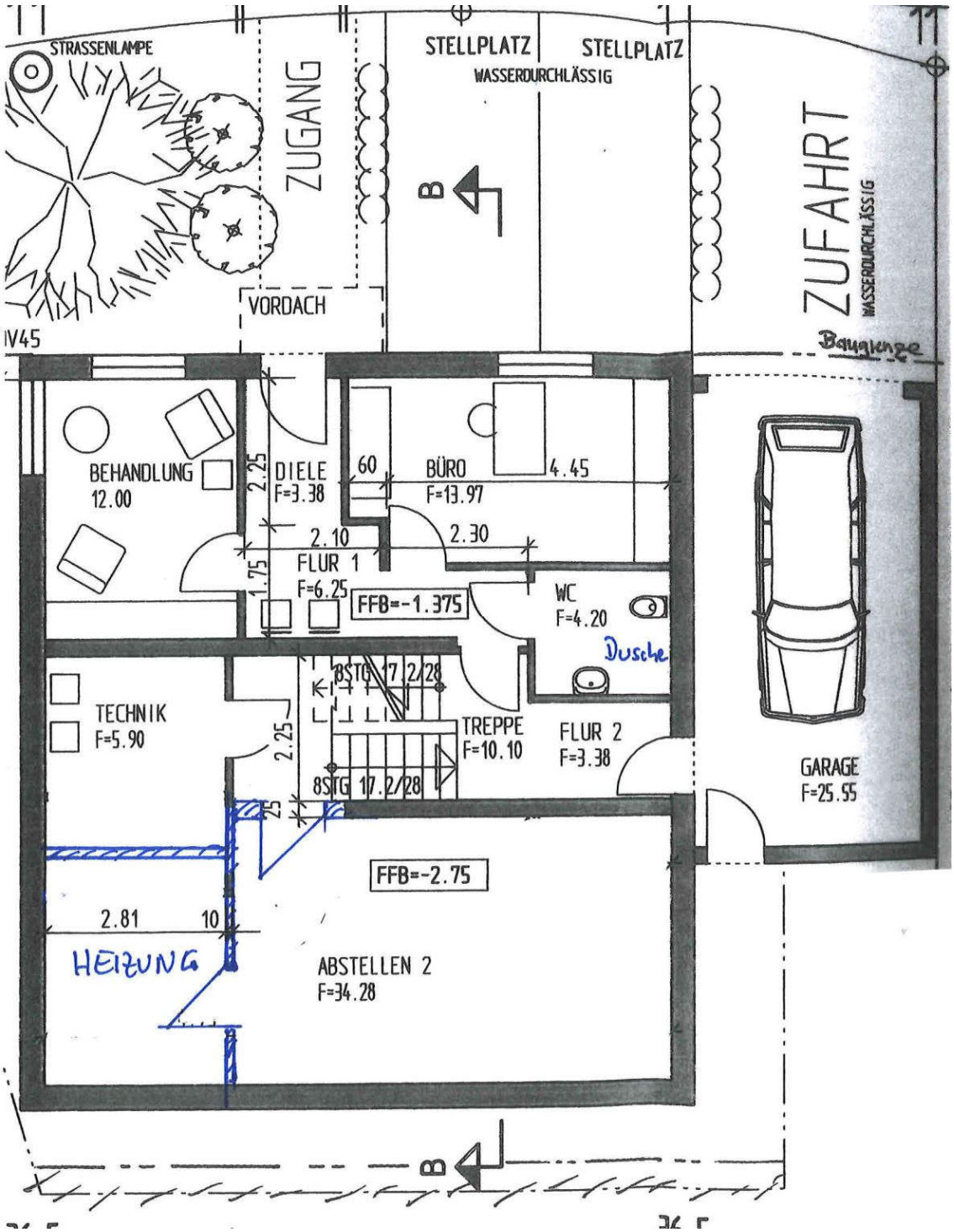
Im Osten ans Haus angebaut mit Flachdach.

Massive Bauweise mit elektrisch betriebenen Sektionaltor.
Hintere Ausgangstür, Tür zum Wohnhaus.

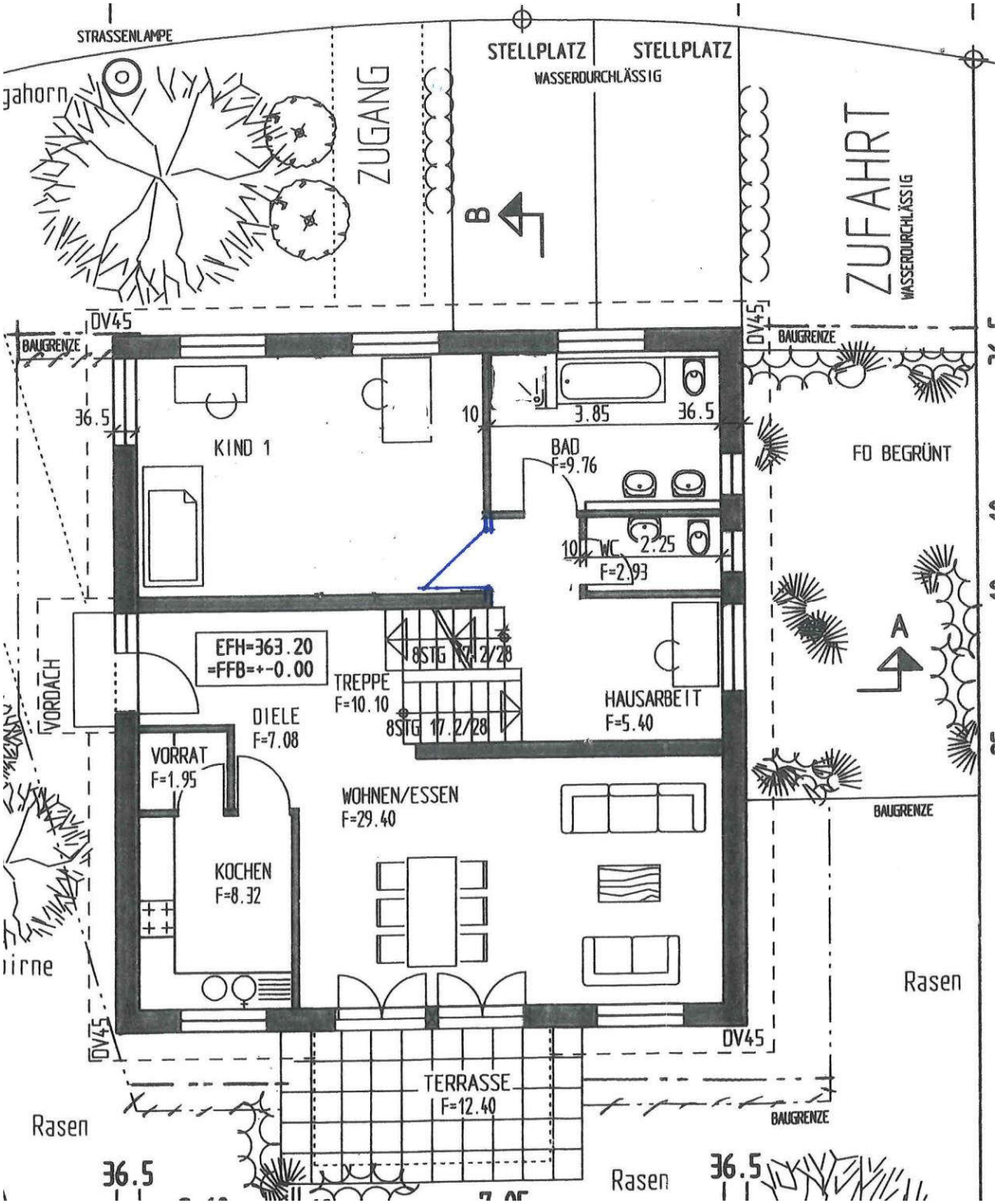
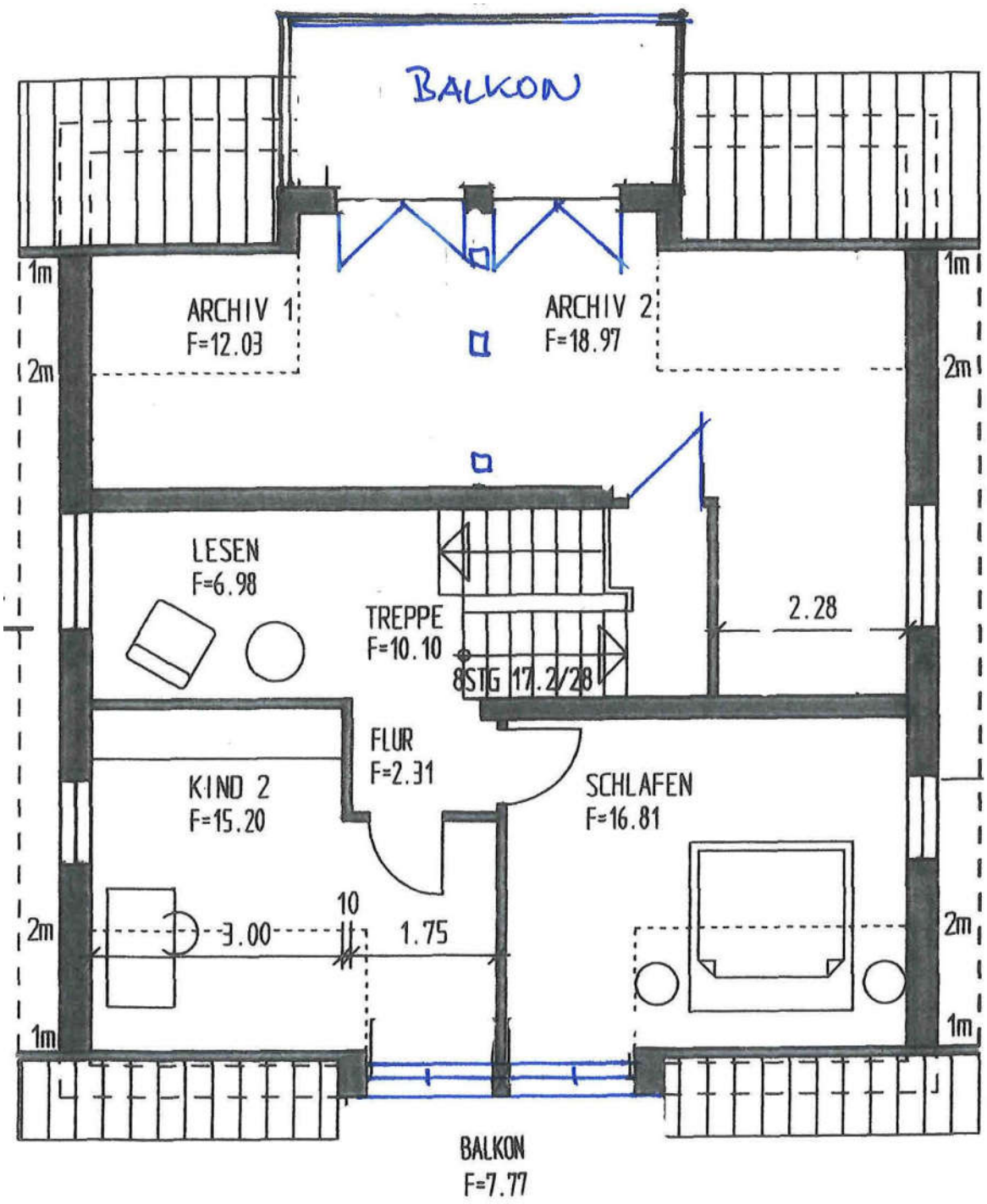
Daten

Baujahr	2011 (wie Wohnhaus)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (wie Wohnhaus)
Restnutzungsdauer	67 Jahre (wie Wohnhaus)
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 30 qm

UNTERGESCHOSS AKTUELLER GRUNDRISS



ERDGESCHOSS AKTUELLER GRUNDRISS



DACHGESCHOSS AKTUELLER GRUNDRISS