3.4 Baubeschreibung:

3.4.1 Das Wohngebäude:

Baujahr: Ca. 1967

Bauweise:

1 Vollgeschoss
Ausgebautes Dachgeschoss
Teilunterkellerung

- Massivbauweise Beton und Mauerwerk
- Fertigbalkendecken.
- Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Dachpfannen. Keine Dämmung im Bühnenbereich.
- Überdachung und Durchgang zwischen Wohnhaus und Garage als Satteldach mit Dachpfannen.
- Putzfassade.
- Hauseingangstüre in massiver Holzkonstruktion aus dem Baujahr.
- Massive Treppe zum UG. Holztreppe zum DG. Einschubtreppe zur Bühne.
- Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden aus dem Jahr 2007. In der Diele EG altes Holzfenster. Dachflächenfenster in differenten Ausführungen Holz und Kunststoff.
- Heizung über Elektronachspeicheröfen. Nicht alle Räume sind beheizbar. Einzelne Speicheröfen sind abgeklemmt oder defekt.
  1 Holzofen im Wohnzimmer EG und DG.
- Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler bzw. Elektrodurchlauferhitzer.
- Elektroleitungen aus dem Baujahr und neuzeitlich (nach Angaben ca. 4 Jahre alt). Alter und neuzeitlicher Elektroverteilerschrank vorhanden. Mehrere Kabelstränge auf Putz verlegt. Stellenweise Kabelkanäle in den Wohnbereichen. Die angefangene Elektrosanierung ist noch nicht fertiggestellt.
- Wasser- und Abwasserleitungen mit hoher Wahrscheinlichkeit überwiegend aus dem Baujahr.
- Angebauter Balkon in Holzbauweise.

Aufteilung:

UG	Flur, 2 Bastelräume, Hobbyraum, Abstellraum und Haustechnikraum.
EG	Windfang, Diele mit Treppe zum DG, 2 WC, Büro. Wohnung, Grundriss s. Anlage.
DG:	1 Zimmer außerhalb der Wohnung. Wohnung mit Flur, 3 Zimmern, Küche mit Essplatz, Waschküche, Bad, WC und Balkon.
Spitzboden:	Nicht ausgebauter Bühnenraum.

(die als Anlage beigefügten Grundrisspläne entsprechen nicht der tatsächlichen Raumaufteilung, da zwischenzeitlich bauliche Veränderungen vorgenommen wurden).

Ausstattungsmerkmale:

- Glatte Holztüren an Holzzargen weiß und natur lasiert, überwiegend aus dem Baujahr. Im UG auch Stahltüren.
- Bodenbeläge in differenten Ausführungen wie Keramik, Kunststoff, Parkett, Laminat. Im UG auch Betonboden. Holzdielen im Bühnenbereich.
- Wände verputzt und überwiegend Raufasertapete. Im Hobbyraum UG Profilholzverkleidung.
- Decken verputzt. Mehrere Decken im EG im Rohbauzustand bzw. angefangene Holzunterkonstruktion für Holzdeckenverkleidung. Im DG Decken und Schrägen teilweise mit Profilholzverkleidung.
- Sanitärbereiche:
  Zwei WC im EG mit Standard aus dem Baujahr. Stand-WC mit Spülkasten auf Putz. Heizung über Elektrofrostwächter mit Stecker. Wände gefliest. Handwaschbecken mit Kaltwasserversorgung.

  Bad im EG mit Einbauwanne, Dusche, Stand-WC mit Spülkasten auf Putz und Waschtisch. Wände gefliest. Elektroröhrenheizkörper als Handtuchwärmer. Der vorhandene Elektronachtspeicherofen ist defekt. Waschtisch und Badewanne sind erneuerungsbedürftig.

Waschküche im EG für Waschmaschine und Trockner. Handwaschbecken aus Stahl emailliert. Fliesenspiegel aus dem Baujahr.

Im DG Waschraum für Waschmaschine und Trockner. Handwaschbecken. Elektroboiler. Heizung über Elektrowandkonverter. Elektroleitungen teilweise in Kabelkanälen auf Putz bzw. über den Wandfliesen.

Im DG Bad mit Einbauwanne, Dusche und Handwaschbecken. Wandfliesen aus dem Baujahr weiß überstrichen. Bodenablauf. Keine Heizung vorhanden.

Im DG WC als Stand-WC mit Spülkasten auf Putz. Handwaschbecken. Neues Dachflächenfenster. Dachschräge mit Rigipsplatten im Rohzustand. Heizung über Elektrofrostwächter.

- Balkon im DG in Holzkonstruktion, mit Textil belegt. Holzgeländer stellenweise stark verwittert. Der Balkon ist sanierungsbedürftig.

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.4.2 Garagen:

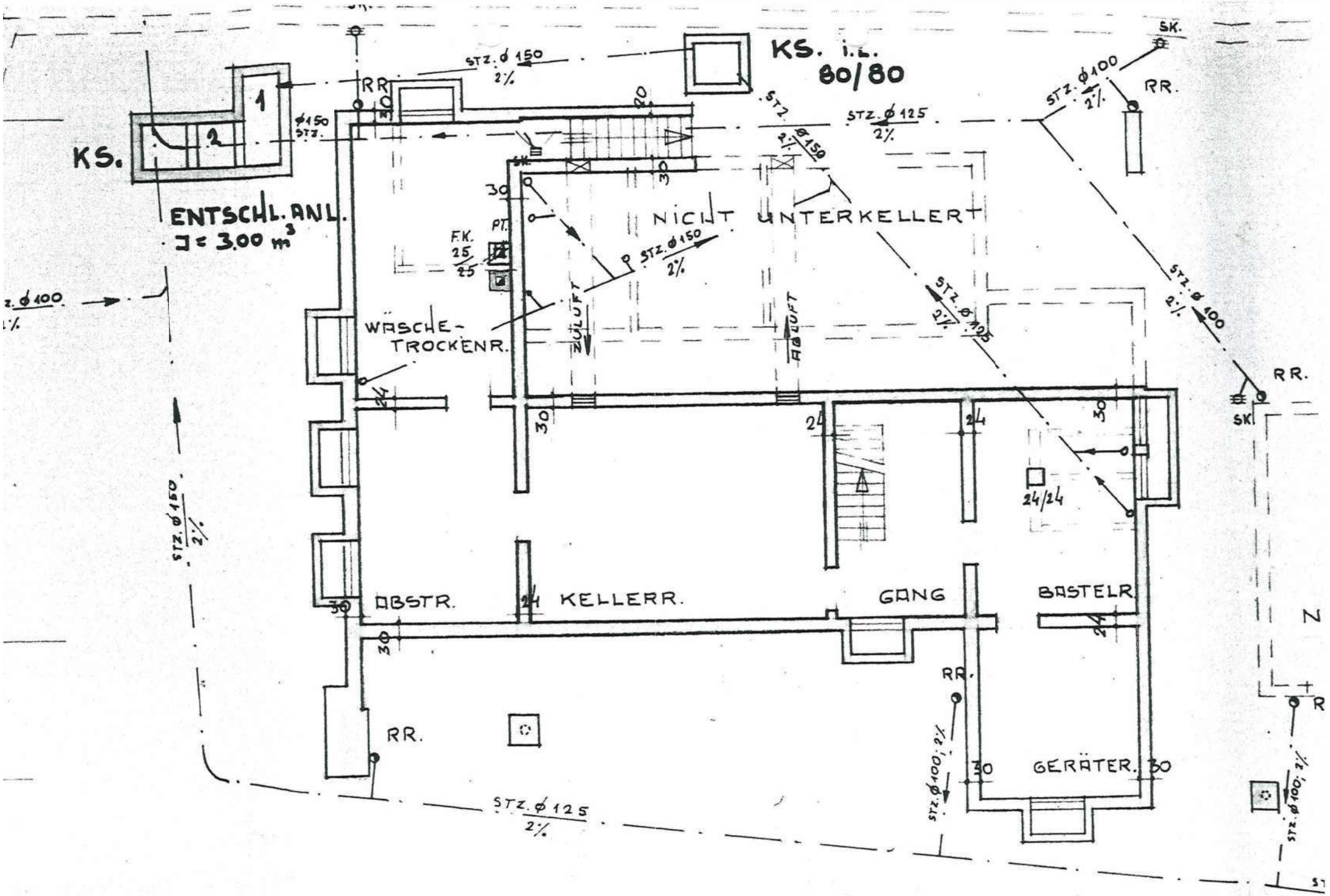
- Doppelgarage in Massivbauweise mit verlängerter Dachkonstruktion zum Wohnhaus.
- Eingeschossige Bauweise mit Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachpfanneneindeckung.
- Putzfassade.
- Bodenplatte und Decke betoniert.
- 2 Sektionaltore mit Elektroantrieb.
- Dachboden über Lucke und Leiter zugänglich.

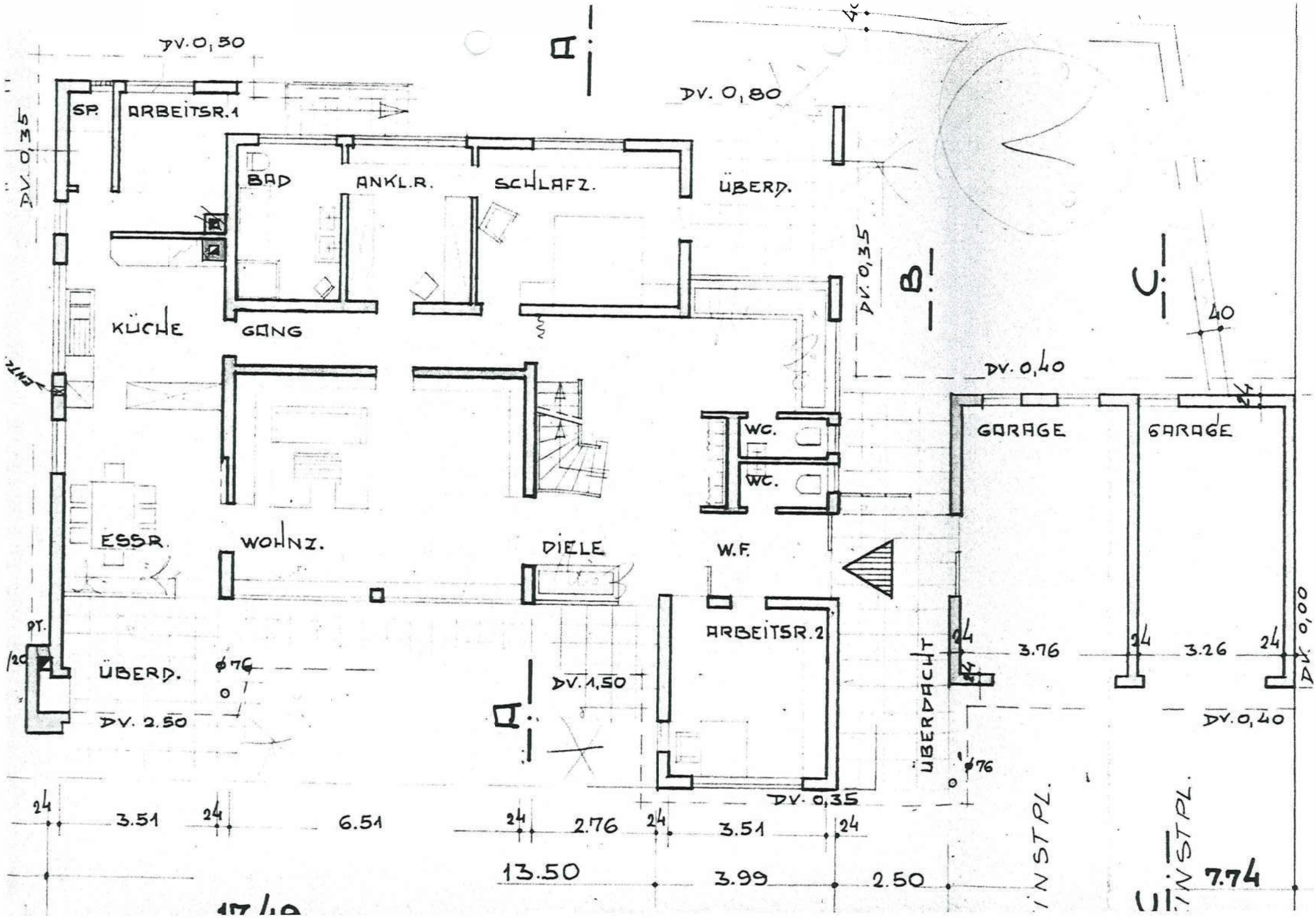
3.4.3 Carport:

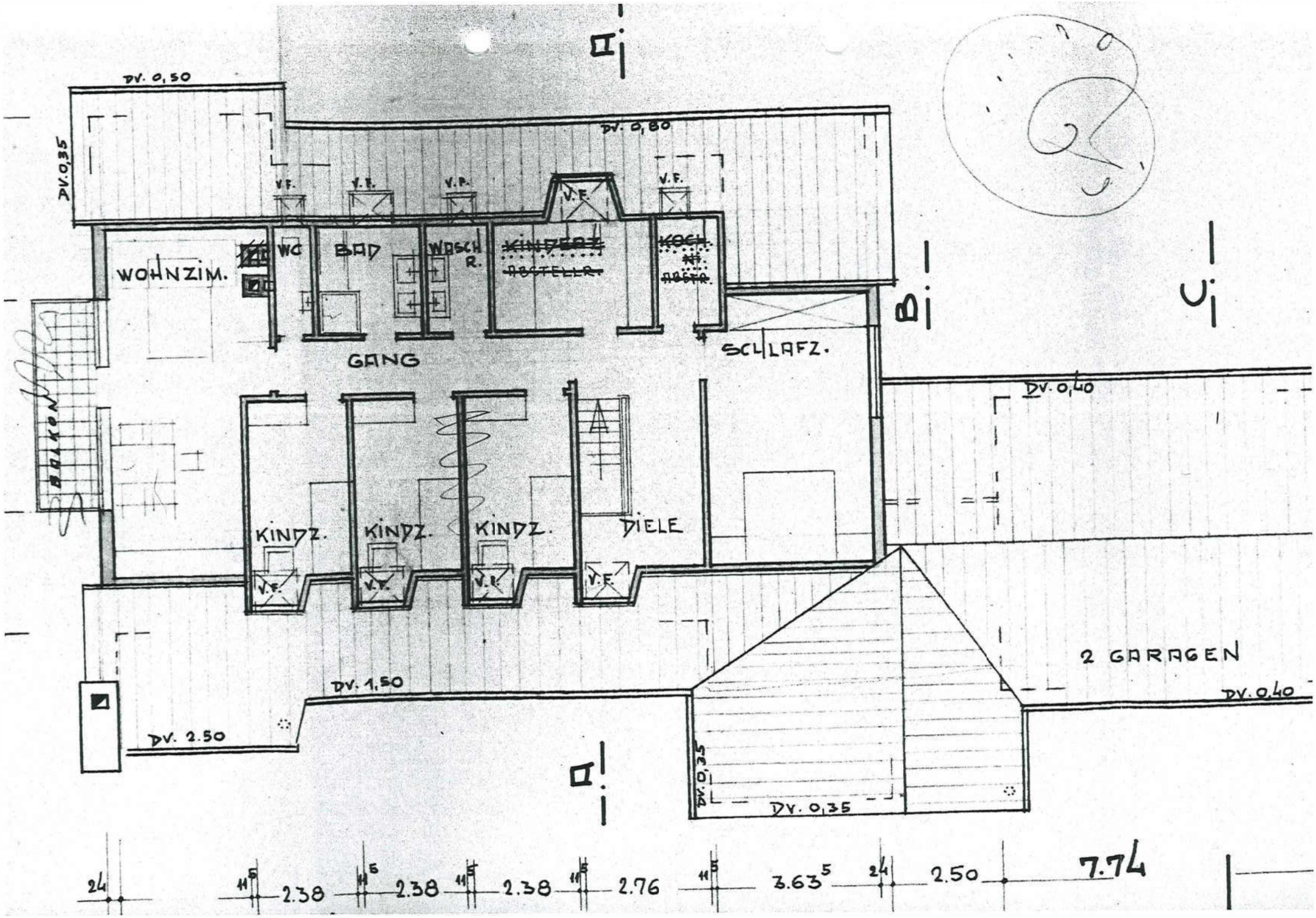
- In Hang integriertes Bauwerk mit 2 Stellplätzen.
- Außenwände aus Naturstein.
- Pultdach in Holzkonstruktion mit Glasfaserwellplatten.
- Boden Beton.
- Zufahrt von der Straße „Langwiesenweg".

3.4.4 Außenanlagen:

- Einfriedung auf der Südseite durch Hecken und Metallflügeltor, auf der Nordseite durch Erdwall.
- Garagenzufahrt bzw. PKW-Stellplatz vor den Garagen auf Betonpflaster.
- Terrassenfläche aus Betonplatten.


KS.
1
2
ENTSCHL. ANL.
J = 3.00 m³
KS. i.L.
80/80
STZ. ϕ 150
2%
RR.
30
80
STZ. ϕ 125
2%
SK.
STZ. ϕ100
2%
NICHT UNTERKELLERT
F.K.
25
25
PT.
STZ. ϕ150
2%
ZULUFT
ABLUFT
STZ. ϕ 100
2%
WÄSCHE-
TROCKENR.
24
30
24/24
STZ. ϕ150
2%
ABSTR.
KELLERR.
GANG
BASTELR.
RR.
STZ. ϕ100; 2%
GERÄTER.
STZ. ϕ 125
2%
N


DV. 0,50
SP.
ARBEITSR. 1
DV. 0,35
BAD
ANKL. R.
SCHLAFZ.
ÜBERD.
DV. 0,80
A
B
C
DV. 0,35
KÜCHE
GANG
ENTR.
DV. 0,40
WC.
WC.
GARAGE
GARAGE
40
ESSR.
WOHNZ.
DIELE
W.F.
PT.
ARBEITSR. 2
ÜBERD.
Ø 76
DV. 2.50
DV. 1,50
D
ÜBERDACHT
3.76
3.26
24
DV. 0,40
DV. 0,35
3.51
6.51
2.76
3.51
13.50
3.99
2.50
INSTPL.
INSTPL.
7.74


DV. 0,50
DV. 0,80
DV. 0,35
V.F.
V.F.
V.P.
V.F.
V.F.
WOHNZIM.
WC
BAD
WASCH R.
KINDERZ.
ABSTELLR.
KOCH.
NISCHE
SCHLAFZ.
GANG
BALKON
DV. 0,40
KINDZ.
KINDZ.
KINDZ.
DIELE
V.F.
V.F.
V.F.
V.F.
2 GARAGEN
DV. 0,40
DV. 1,50
DV. 2.50
DV. 0,35
DV. 0,35
A
B
C
D
24
11.5
2.38
11.5
2.38
11.5
2.38
11.5
2.76
11.5
3.63.5
24
2.50
7.74