

3.3 Beschreibung baulicher Anlagen

Grundlage der Beschreibung:

Der Gebäudebeschreibung liegen die Objektbegehung, die vorliegenden Bauunterlagen und die ergänzenden Angaben der Auftraggeber zugrunde. Die Beschreibung erfolgt nur insoweit, wie es als Grundlage für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Abweichungen in einzelnen Bereichen können auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen teilweise auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung wurde nicht überprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, falls nicht anders vermerkt. Baumängel und Bauschäden wurden lediglich augenscheinlich aufgenommen.

Bauwerk:

Art:	Freistehendes, unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Dachspitz und eingeschossigem Anbau.
Nutzung:	Wohnnutzung.
Baujahr:	1952 Geschätztes Ursprungsbaupjahr lt. Textteil Bebauungsplan (nachfolgend Bestand) 1964 Anbau Garage und Öllager 1976 Erweiterungsanbau (nachfolgend Anbau)
Außenanlage:	Garagenzufahrt, Zugang und Hausumgang mit Betonpflaster und Betonplatten, teilweise mit Kopfsteinpflastereinfassungen. Garagenzufahrt beidseitig mit Stützmauer mit Abdeckung aus Betonplatten. Kelleraußentreppe Betonstufen, Stützmauer mit Klinkerfliesen, schmiedeeisernes Geländer zur Absturzsicherung. Gartenanlage mit kleinen Rasenflächen, Büschen, Stauden und Beeten. Im südli-

chen Bereich Stützmauer an der Terrasse mit Fliesenbelag; teilweise Metallgeländer als Absturzsicherung. Terrasse mit Terrazzoplatten belegt. Einfriedung überwiegend Hecken.

Nebengebäude:

Garage massiv, eingeschossig unter Flachdach, mit Holzkipptor, direkt anschließend an das Wohngebäude.

Gartenhaus in ausgemauertem Fachwerk, Schuppenanbau Holzständerbauweise mit (soweit erkennbar) Heraklithplatten-Beplankung. Gartenhaus mit Satteldach, Anbau mit Pultdach, je Ziegelpfannendeckung.

Raumaufteilung:

Die beigefügten Pläne stellen die genehmigte Raumsituation dar. Für das Dachgeschoss lagen keine Pläne vor.

Baukörper:

Baukonstruktion:

Herkömmliche Massivbauweise.

Fundamente:

Bestand Stampfbetonfundamente, Anbau Betonstreifenfundamente.

Außenwände:

Bestand Mauerwerk, im UG vermutlich Stampfbeton. Anbau in Porotonsteinen 24 cm (lt. Baugesuch 1976)

Innenwände:

Bestand Mauerwerk, Anbau Gasbetonplatten 10 cm (lt. Baugesuch 1976).

Geschossdecken:

Über UG Massivdecke, sonst Holzbalkendecken.

Treppenhaus:

UG-EG Schalbetontreppe mit Anstrich, Metallrohr-Handlauf.

EG-DG Weichholztreppe und -geländer.

DG-DS Holzeinschubtreppe.

Dach:

Bestand mit Satteldach, Anbau mit Pultdach in zimmermannsmäßiger Ausführung ohne sägerauhe Schalung oder Un-

terspannbahn. Ältere Falzziegeleindeckung; First in Mörtel gelegt. Gauben an Südwest- und Nordostseite, verkleidet mit Faserzementplatten. Wärmedämmung lückenhaft mit alukaschierter Glaswolle, nicht wind- und dampfdicht hergestellt.

Hauseingang:

Haustüre in Aluminium, thermisch nicht entkoppelt. Eingangsüberdachung als Alukonstruktion mit Riffelglasseitenteilen.

Außenansicht:

Putz mit Anstrich, Sockel verklindert, Giebel mit Kunststofffassade braun.

Technische Ausrüstung:

Wasser/Abwasser und Stromversorgung:

Das Grundstück ist an die jeweiligen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt übers Ortsnetz zur Sammelkläranlage. Die Funktion der Leitungen sowie der Anschluss an die Ortskanalisation konnte nicht überprüft werden.

Heizung:

Öl-Zentralheizung, Kessel „Buderus S315“ Baujahr 1992 mit MHG Raketenbrenner (Baujahr nicht bekannt). Wärmeabgabe über Heizkörper mit Thermostatventilen. Warmwasserbereitung EG zentral, DG dezentral elektrisch über Durchlauferhitzer. Öllager hinter Garage in vier GFK-Tanks mit je 1.500 l Fassungsvermögen Baujahr 1976, lt. Baugesuch ohne Auffangraum zugelassen.

Elektroinstallation:

Einfache, teils bauzeitliche Ausstattung mit Nachinstallationen. Kein FI-Schutzschalter. Sicherungskasten im Zuge des Einbaus der PV-Anlage erneuert, fehlende Abdeckungen. Teils noch 2-adrige Installation mit Porzellanschraubverbindern.

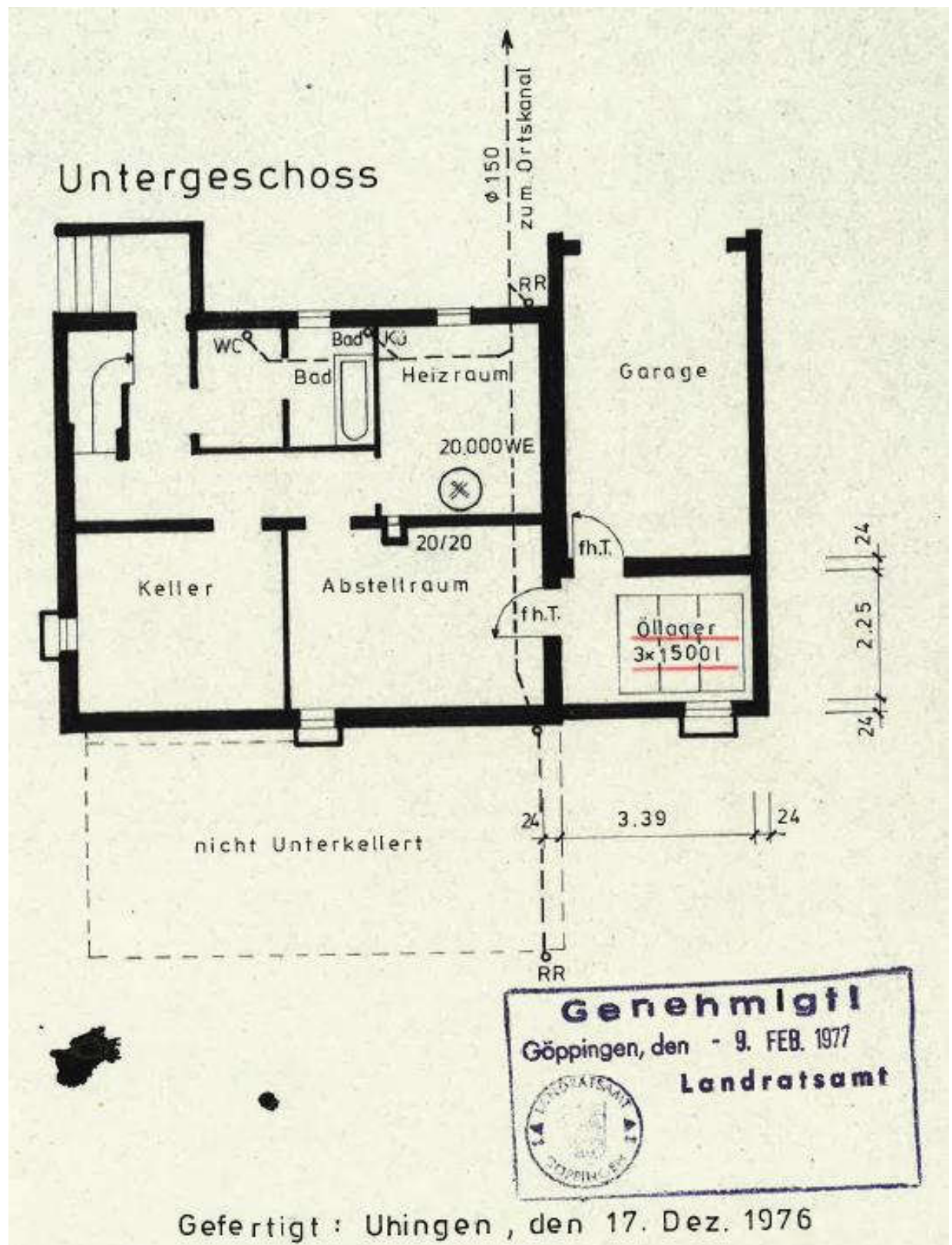
Besonderheiten:

Keine.

Zubehör/Inventar:

PV-Anlage auf der Südwestseite des Daches, Baujahr 2012.

Untergeschoss:



Erdgeschoss:

