Teil C Baubeschreibung

9. Gebäude



Baubeschreibung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in konventioneller Massivbauweise mit Flachdach, das gemäß den vorliegenden Unterlagen in den Jahren 1973/1974 errichtet wurde.

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	Vermutlich aus Stahlbeton.
Außenwandkonstruktion:	vermutlich Hohlblocksteine. Verputzt und gestrichen.
Geschossigkeit:	Kellergeschoss, Erdgeschoss
Dachkonstruktion:	Flachdach

Fußbodenkonstruktion:	Schwimmender Estrich. Im Wohnzimmer mit Unterflurkonvektor
Fußbodenbelag:	Überwiegend Fliesenboden, teils Laminat oder Vinyl
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton.
Elektroinstallation:	Dreiadrige Elektro-installation mit FI-Schalter.
Fenster:	Holz-/oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Im Wohnzimmerbereich bodentief.
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasser-speicher im Keller. Beheizung über verschiedenen Heizkörpertypen.

Modernisierungsmaßnahmen

Seit dem Baujahr wurden gemäß Angaben viele Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, darunter:

- **2009–2011:** Erneuerung der Elektrik und Wasserleitungen in der Einliegerwohnung, umfassende Sanierung des Kellers, Austausch der Fenster gegen Isolierverglasung, Abdichtung und Sanierung des Flachdachs, Dämmung der Kellerdecken, Erneuerung des Garagentors.
- **2013–2014:** Überarbeitung und Neuanstrich der Außenfassade, Erweiterung und Neuaufbau der Hauptterrasse, Erneuerung der Zugangstür zur Garagenunterkellerung.
- **2017:** Errichtung eines Gartenhauses.
- **2020–2021:** Diverse Renovierungen im Innenbereich (u. a. Windfang, Gäste-WC, Dielenbereich), Einbau einer Klimaanlage (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einliegerwohnung), Aktualisierung des Sicherungskastens, Umbauten zur Reduzierung der Einliegerwohnung auf eine 1-Zimmer-Wohnung, neue Fenster und Terrassentüren.

- **2023:** Generalüberholung des Heizungswasserspeichers sowie Austausch des Druckausgleichsbehälters.

Das Gebäude verfügt über ein Schwimmbad mit Lichtkuppeln und Luftabzugssystem, das mehrfach modernisiert wurde.

Die Gesamtnutzfläche des Gebäudes beträgt laut Unterlagen ca. 221 m², zuzüglich Keller-, Garagen- und Nebenflächen. Die Wohnfläche beträgt etwa 201 m². Die Flächen verteilt sich auf das Hauptwohnbereich sowie eine Einliegerwohnung, die durch Umbauten im Jahr 2021 zu einer 1-Zimmer-Wohnung mit separatem Zugang verkleinert wurde.

Aufteilung Hauptwohnbereich

Der Hauptwohnbereich gliedert sich funktional und großzügig auf. Zu den Räumen zählen unter anderem:

- Wohnzimmer mit offenem Essbereich
- Küche
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer (nachträglich durch Grundrissänderung hergestellt)
- Diele, Windfang, Flur und Gäste-WC (2021 renoviert)
- Badezimmer
- Terrasse, die 2014 erweitert und überdacht wurde

In den vorderen Bereichen sind Bodentiefe Fenster sowie Terrassentüren mit elektrischen Antrieben vorhanden (erneuert 2021). Das Flachdach sowie die Lichtkuppeln (über Schwimmbad) wurden modernisiert.

Aufteilung Einliegerwohnung

Die Einliegerwohnung befindet sich auf gleicher Ebene. Sie wurde im Zuge von Umbaumaßnahmen 2021 verkleinert und besteht heute aus einem einzelnen Zimmer:

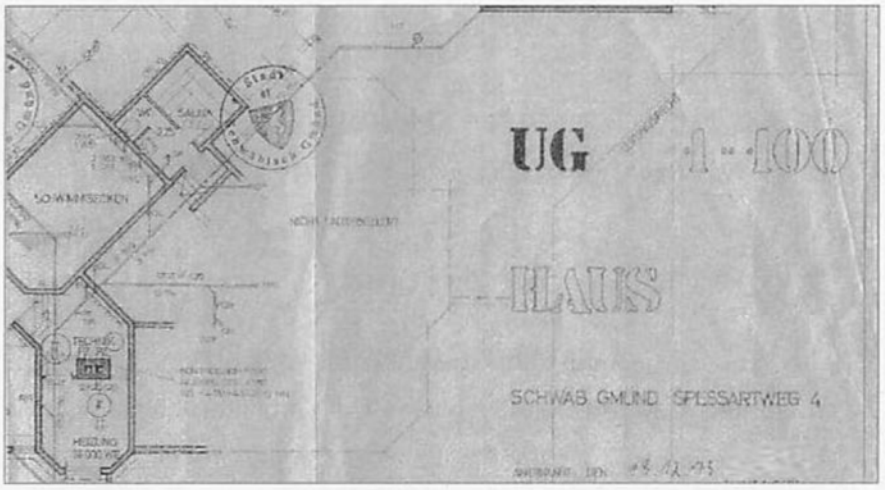
- Wohn-/Schlafraum
- Kleiner Küchenbereich
- Duschbad

Die Einheit wurde modernisiert und ist mit einer eigenen Klimaanlage (Heizen/Kühlen) ausgestattet. Im Zuge der Verkleinerung wurde der frühere Durchgang zum Haupthaus dauerhaft geschlossen (Trockenbau).

Nebenflächen:

Ergänzend stehen Kellerflächen unter dem Gebäude und unter Teilen der Garage zur Verfügung, die unter anderem als Hauswirtschaftsraum, Technikraum und Hobbykeller genutzt werden. Die Garage wurde mit einem elektrischen Tor ausgestattet (2011). Zusätzlich wurde ein Gartenhaus (2017) im Außenbereich errichtet.

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

