

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus Nr. 6

5.1.1. Allgemeines

Nutzungsart zu Wohnzwecken genutzt

Art des Gebäudes

Wohnhaus mit Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Grundrissaufteilung

Untergeschoss:

Abstellräume, Haustechnik- und Heizungsraum (Grundrissplanunterlagen sind nicht vollständig vorhanden)

Erdgeschoss:

4 Zi.-Wohnung mit Küche, Bad/WC, WC, Flur, Wintergarten

Obergeschoss:

2 Zi.-Wohnung rechts mit Küche, Du/WC, Balkon, Wintergarten

3 Zi.- Wohnung links mit Küche, Du/WC, 2 Balkone

1-2 Dachgeschoss:

4 Zi.-Wohnung mit Küche, Bad/WC, Galerie, Wintergarten

Die Grundaufteilungen wurde den vorliegenden Planunterlagen entnommen und im Rahmen der Ortsbesichtigung, soweit zugänglich, plausibiliert.

Bauweise einseitig angebaut

Baujahr 1970

Modernisierungsjahr

Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht ermittelt werden.

Auf einen Ortsplan aus dem Jahr 1904 der Gemeinde Benningen ist in der Lage des Bewertungsgrundstücks bereits ein Gebäude mit rückwärtigen Scheunenanbau dargestellt.

ca. 1970 - Umbau und Ausbau im Dachgeschoss

ca. 1974 - Kellereinbau und Umbau Küche im Erdgeschoss

ca. 1980 - Anbau Balkon Ostseite im OG

ca. 1985 - Dachgeschossausbau

ca. 1988 - Dachänderung mit Dachdeckung, Dachgauben und Umbauten im DG

ca. 1990 - Wintergarten über Terrasse Nordseite

ca. 1992 - Einbau Kunststoff-Fenster

ca. 1995 - Balkon und Wintergartenanbau im EG und OG Ostseite

ca. 2001- Anbau Balkon im OG Westseite

ca. 2014 - Einbau Warmwasser-Gasetagenheizungen

Allgemeinbeurteilung

Das Objekt ist in einem ordentlichen und funktionalen Allgemeinzustand.

Eine Innenbesichtigung konnte, aufgrund von Zutrittsverweigerung, lediglich im Untergeschoss und Erdgeschoss sowie im Treppenhaus durchgeführt werden.

Die Wertermittlung beruht auf Erfahrungsansätzen auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und Baubeschreibungen

Es wird ein durchschnittlicher, dem Baujahr entsprechender Ausstattungsstandard unterstellt und in Ansatz gebracht.

Konstruktionsart	Massivbau, Mauerwerksbau, Fachwerkbau im Dachgeschoss
Unterhaltungszustand	es besteht allgemeiner Instandhaltungszustand wie: Briefkasten- und Klingelanlage überaltert, Pflasterbelag der Hoffläche verschmutzt, Lichtgraben östlich verschmutzt, Putzablösungen im UG
Bauschäden und Baumängel	keine Bauschäden ersichtlich
5.1.2. Ausstattung	
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkone Dachaufbau Eingangstreppe Wintergarten
Eingangstür	Metalltürelement mit Glasausschnitt
Umfassungswände	EG: Augenscheinlich 24 cm Mauerwerk OG: 14 - 24 cm Holzfachwerk und Mauerwerk DG: 14 cm Holzkonstruktion
Innenwände	11,5 - 24 cm Mauerwerk, Gipsdielenwände
Obergeschossdecken	Holzbalkendecke
Geschosstreppen	Betontreppen, Stufen mit Natursteinplatten
Geschosstreppengeländer	Stahlgeländer
Heizung	Warmwasserheizung betrieben durch Erd-Gas, je Wohneinheit Heizwerthermen Fabr. Wolf CGU-2-18 im Untergeschoss
Heizung (Details)	Stahlradiatoren mit Thermostatregelung
Warmwasserversorgung	vermutlich dezentral in den Einheiten, vermutlich über Elektroboiler oder Durchlauferhitzer
Besondere Einrichtungen	keine Nennenswerten

5.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	Streifenfundamente aus Beton, teilweise unterkellert
Kellertüren	Stahltüren
Kellerwände	ca. 30 - 40 cm Stampfbeton
Kellergeschossdecke	Betondecke
Kelleraußentreppe	Betontreppe mit Klinkerplatten

5.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	voll ausgebaut
Dachgeschosdecke	Holzbalkendecke
Dachgeschosstreppe	über Geschosstreppe
Dachform	Sattel- / Giebeldach mit Dachaufbauten/Gauben und Dachflächenfenster
Dachkonstruktion	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion. Der Dachraum war bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Aussagen über Schädlingsbefall und Feuchtigkeit können nicht getroffen werden.
Dacheindeckung	Falzziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Titan-Zinkblech, Kupfermaterial
Dachdämmung	vermutlich Zwischensparrendämmung. Angaben über Dämmstoff liegen nicht vor.

5.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Rauputz mit Anstrich
Sockel	verklindert
Kamin	Kaminkopf mit Blechverkleidung

5.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen	Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss, Versorgungsanlagen Hofbefestigung, Zufahrt, Zuwegung, Standplatz für Mülltonnen
---------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anmerkung

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

Anmerkung

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

5.2. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus Nr. 6/1

5.2.1. Allgemeines

Nutzungsart zu Wohnzwecken genutzt

Art des Gebäudes

3 -geschossiges Zweifamilienhaus mit Nutzflächen und Haustechnik und 2 Garagen im Erdgeschoss, 3 Zi.- Wohnung im Obergeschoss und 2 Zi-Wohnung im Dachgeschoss sowie Gewölbekeller.
Die Angaben in der Baubeschreibung des Bauantrags aus dem Jahr 1982 wurden übernommen und im Rahmen der Objektbesichtigung, soweit zugänglich, plausibilisiert.

Bauweise zweiseitig angebaut

Baujahr 1985

Modernisierungsjahr ca. 1989 - Umbau und Dachausbau
ca. 2014 - Einbau Warmwasser-Gasetagenheizungen

Allgemeinbeurteilung

Das Objekt ist in einem ordentlichen und funktionalen Allgemeinzustand.
Eine Innenbesichtigung der Wohnungen im OG und DG konnte, aufgrund von Zutrittsverweigerung, nicht durchgeführt werden.
Die Wertermittlung beruht auf Erfahrungsansätzen auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und Baubeschreibungen
Es wird ein durchschnittlicher, dem Baujahr entsprechender Ausstattungsstandard unterstellt und in Ansatz gebracht.

Konstruktionsart Massivbau, Mauerwerksbau

Unterhaltungstau es besteht überschaubarer Instandhaltungstau wie:
vereinzelt Putzablösungen innen,
Kellerlichtschacht stark verschmutzt,
Holzboden der Terrasse östlich rückwärtig überaltert

Bauschäden und Baumängel keine Bauschäden ersichtlich

5.2.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile Balkon, Dachgauben

Eingangstür Metalltürelement mit Glasausschnitt

Umfassungswände 25 cm Gas Beton

Innenwände 11,5 - 24 cm Kalksandstein, Hochlochziegel

Erdgeschossdecke Stahlbetonmassivdecke

Obergeschossdecken 16 cm Stahlbetonmassivdecke

Geschosstreppen Stahlbeton-Fertigteile - Stufen aus Betonwerkstein

Geschosstreppengeländer Stahlgeländer

Heizung	Warmwasserheizung betrieben durch Erd-Gas, je Wohneinheit Heizwerthermen Fabr. Wolf CGU-2-18 im Untergeschoss
Heizung (Details)	Stahlradiatoren mit Thermostatregelung
Warmwasserversorgung	vermutlich dezentral in den Einheiten, vermutlich über Elektroboiler oder Durchlauferhitzer

5.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	Streifenfundamente aus Beton, nicht voll unterkellert, in Teilfläche vorhandener Gewölbekeller Heizölkeller der ehemaligen, abgebrochen Scheune. Im Heizölkeller sind noch 4 Heizöl-Kunststoff -Tanks mit je 1.500 l, Baujahr 1997 vorhanden, augenscheinlich ohne In- halt.
Kellertüren	Holzbrettertüren
Kellerwände	24 - 50 cm Stampfbeton
Kellerinnentreppe	aus Beton

5.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	voll ausgebaut
Dachgeschossdecke	Holzbalkendecke
Dachgeschosstreppe	über Geschosstreppe
Dachraumausbau	nicht ausgebaut, Dachboden
Treppe zum Dachraum	Einschubtreppe aus Aluminium
Dachform	Sattel- / Giebeldach mit Dachaufbauten/Gauben
Dachkonstruktion	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion. Die Dachkonstruktion war bei der Besichtigung trocken. Keine sichtbaren Anzeichen auf Schädlingsbefall
Dacheindeckung	Falzziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Titan-Zinkblech
Dachdämmung	vermutlich Zwischensparrendämmung. Angaben über Dämmstoff liegen nicht vor.

5.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Rauputz mit Anstrich
Sockel	verputzt und gestrichen

5.2.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Garage	2 Pkw-Garagen im EG
Außenanlagen	Einfriedung, Hofbefestigung Zuwegung Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss, Versorgungsanlagen, Standplatz für Mülltonnen

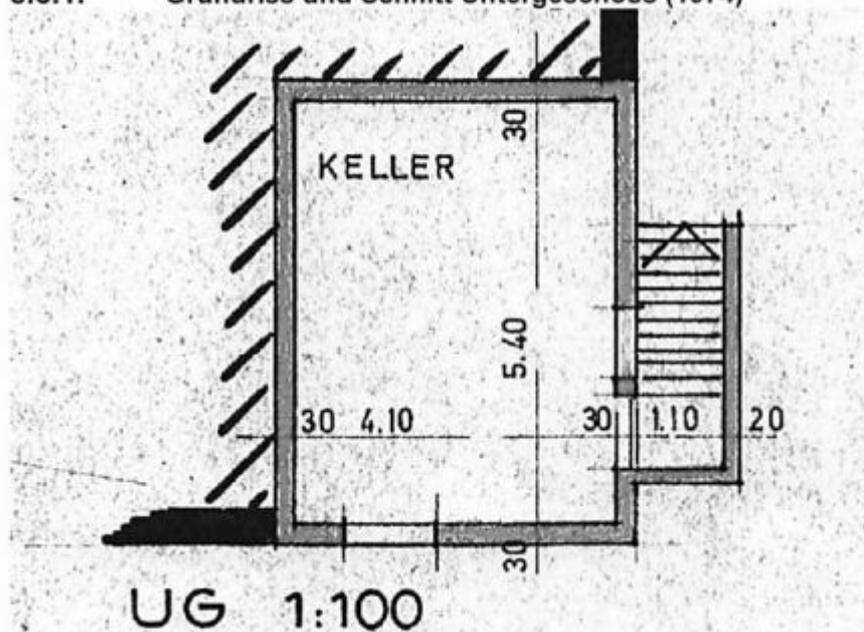
Anmerkung

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

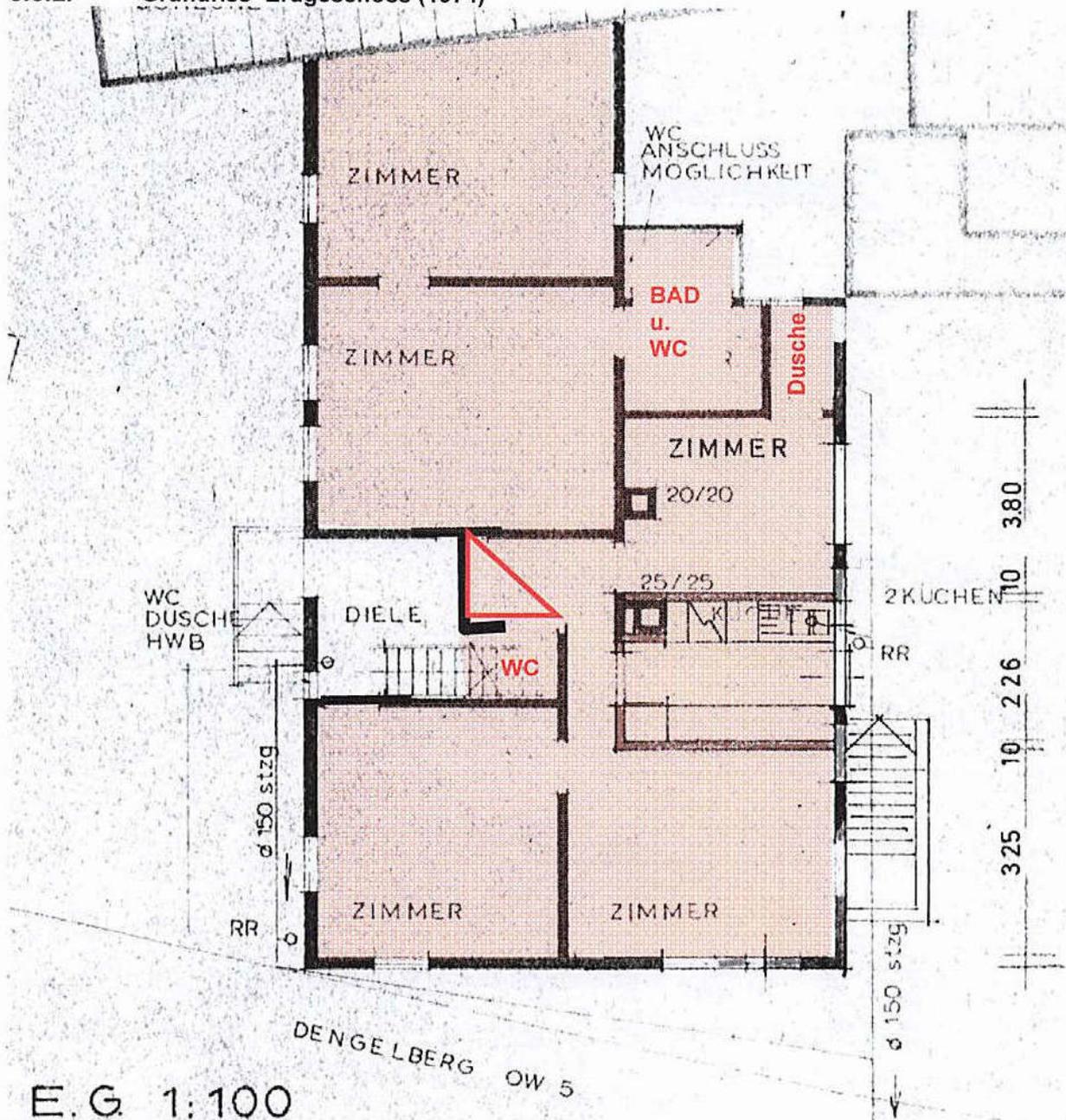
Anmerkung

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

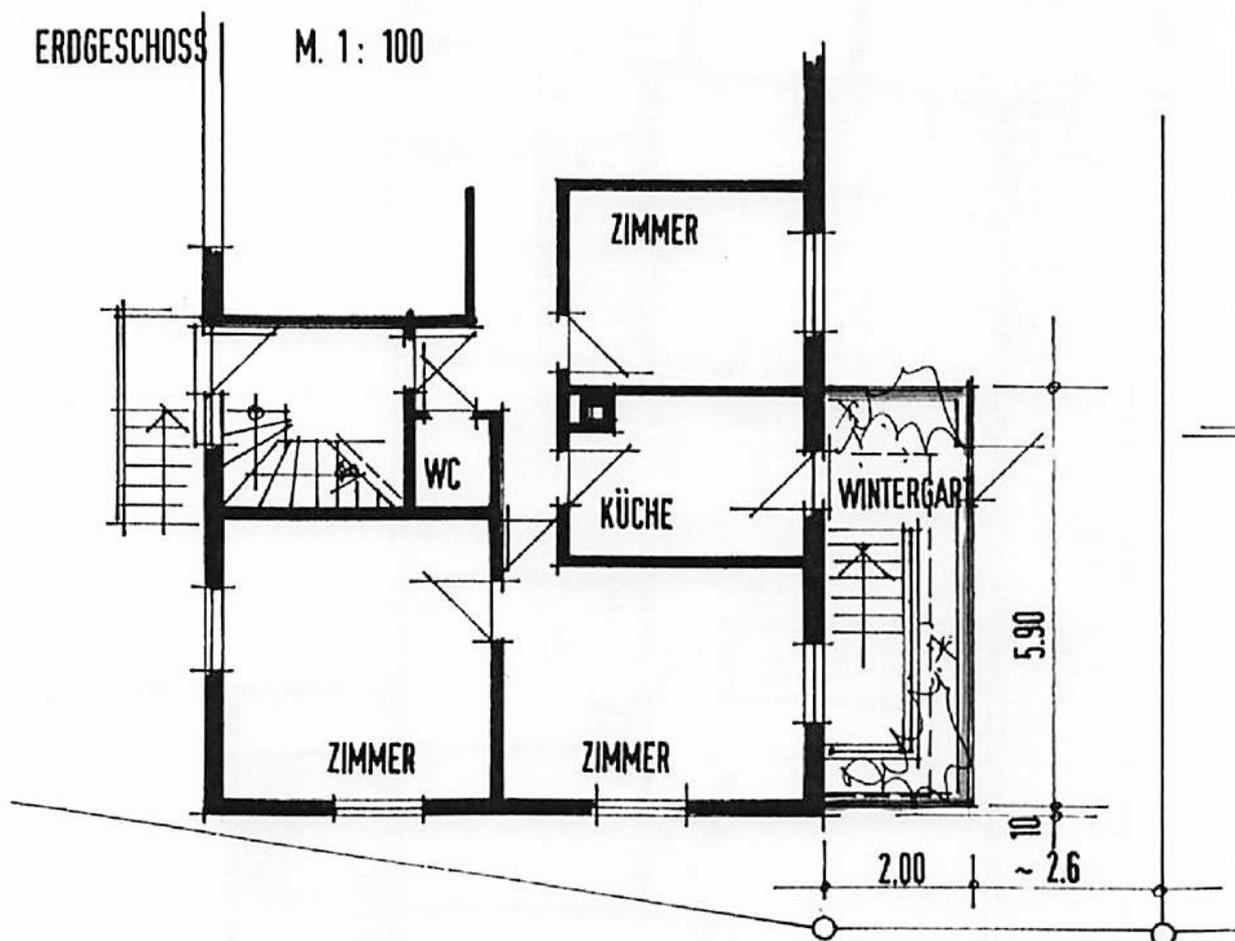
8.5.1. Grundriss und Schnitt Untergeschoss (1974)



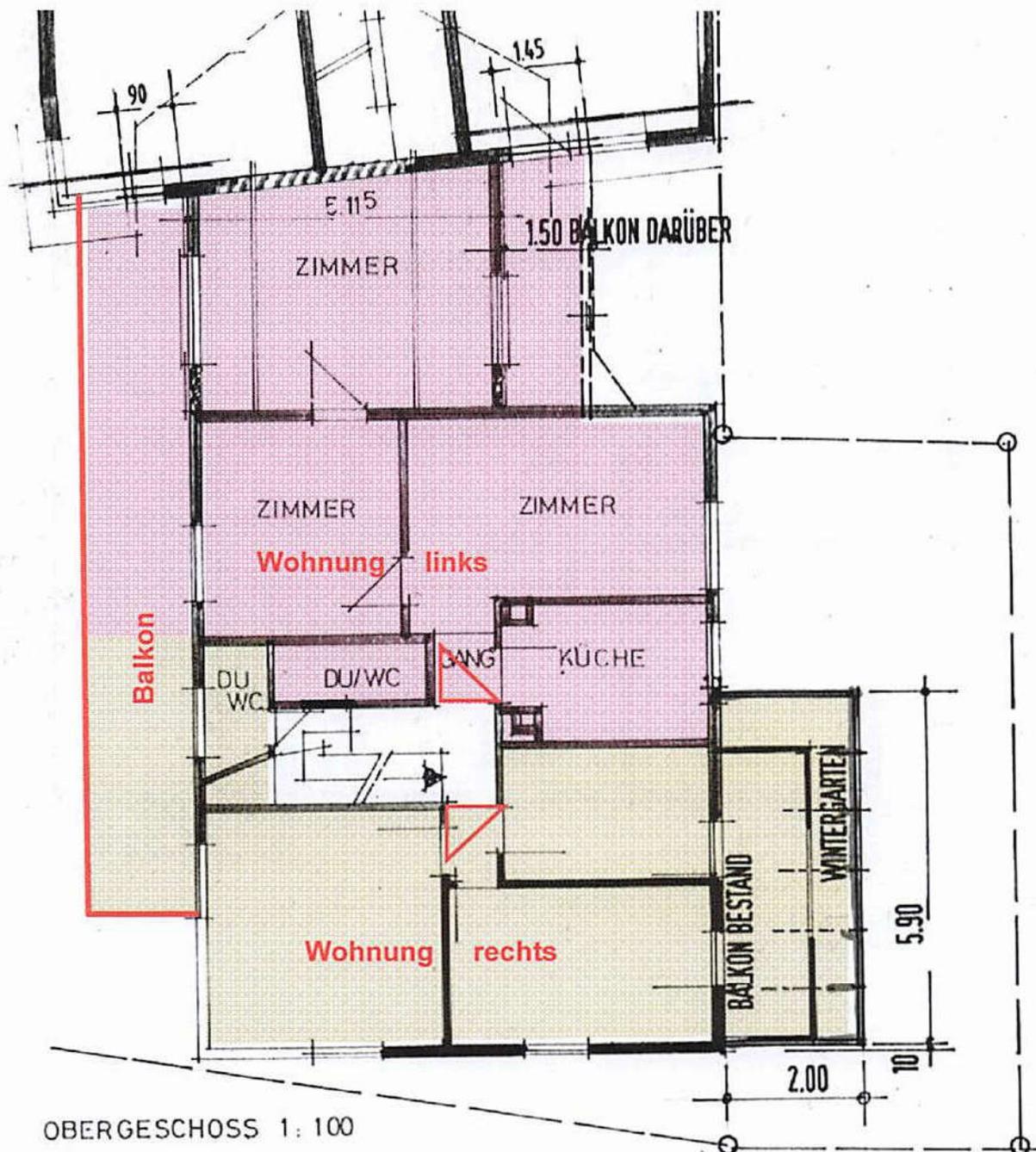
8.5.2. Grundriss Erdgeschoss (1974)

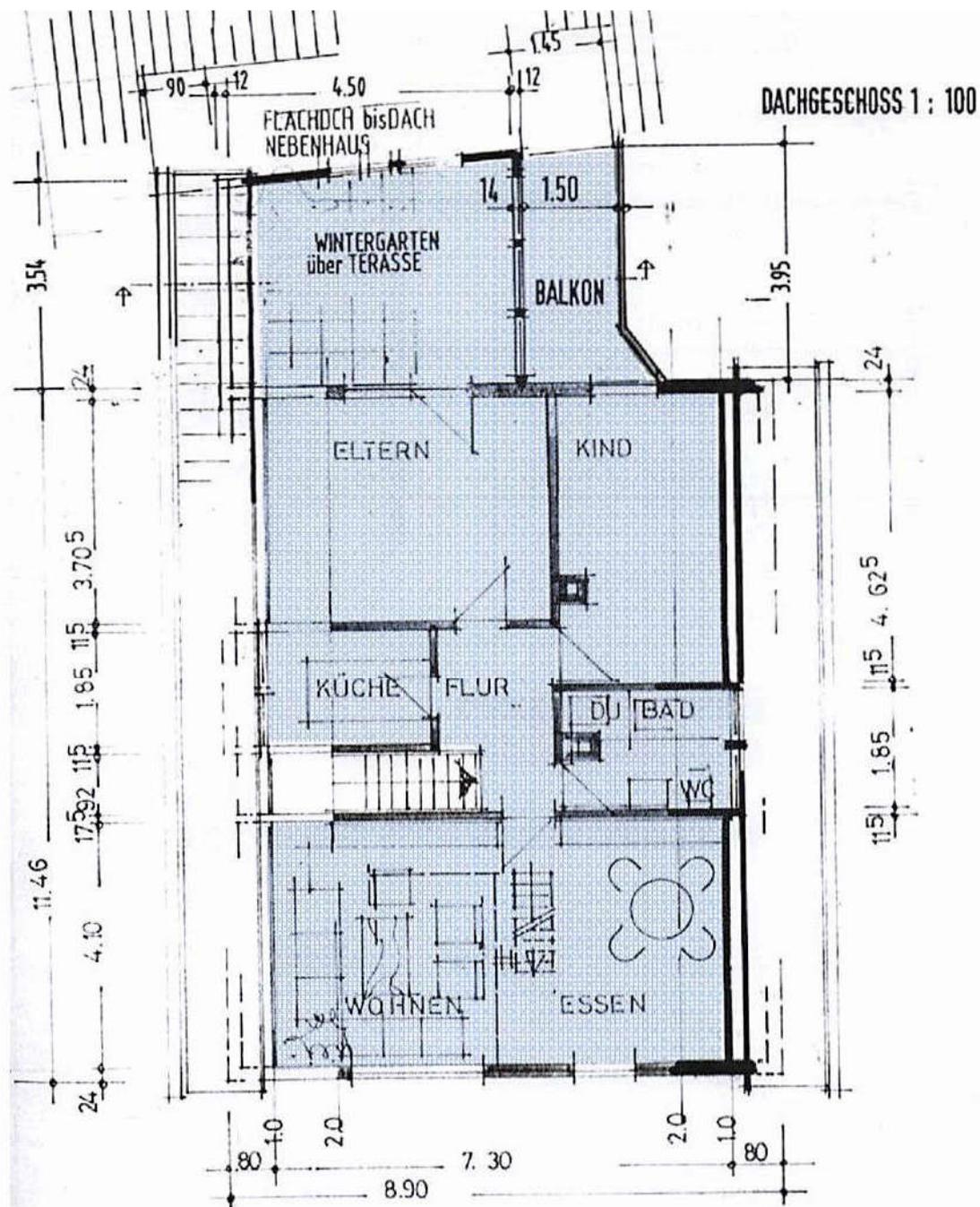


8.5.3. Grundriss Erdgeschoss mit Anbau Wintergarten (1995)

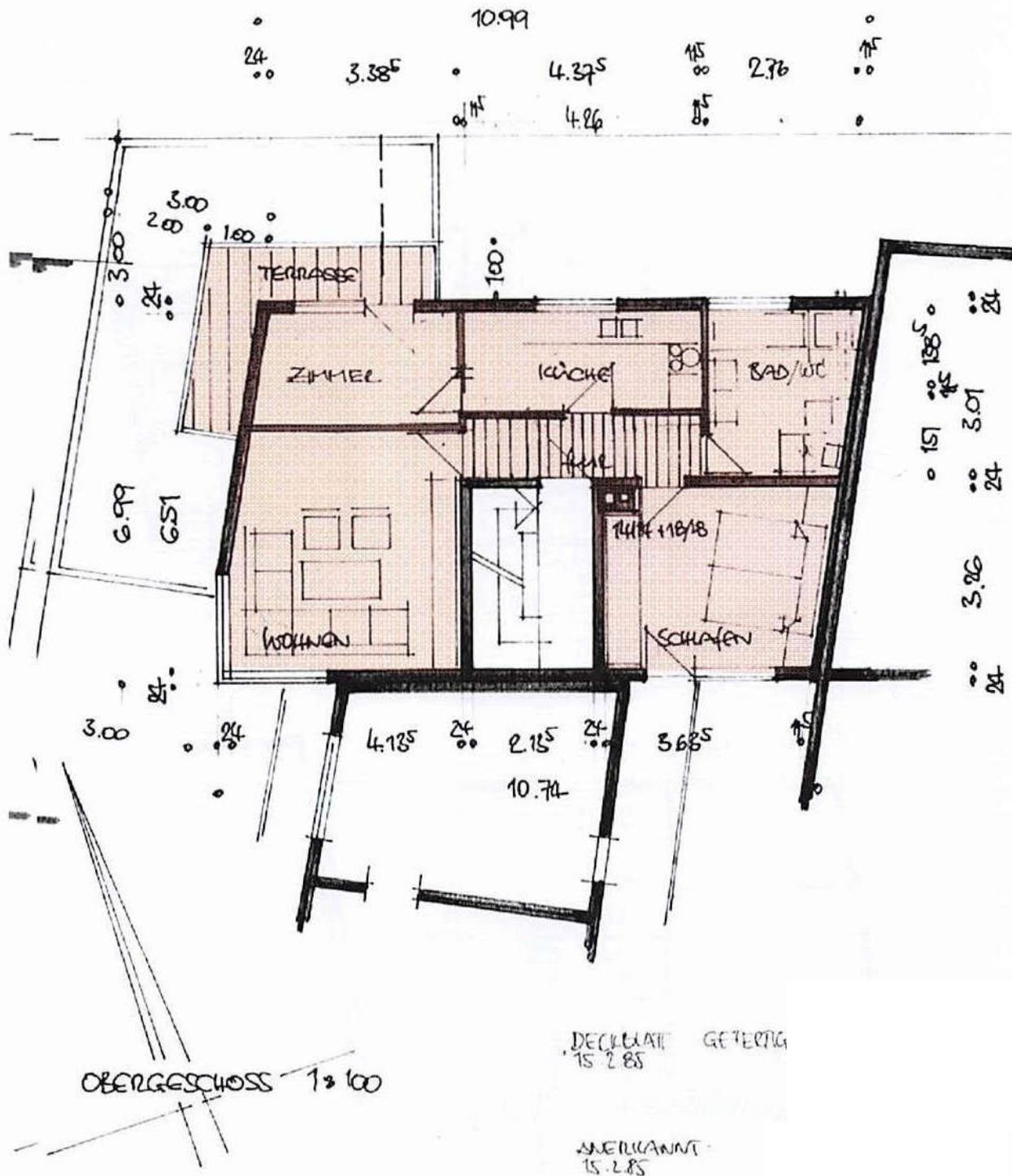


8.5.4. Grundriss Obergeschoss (1995)

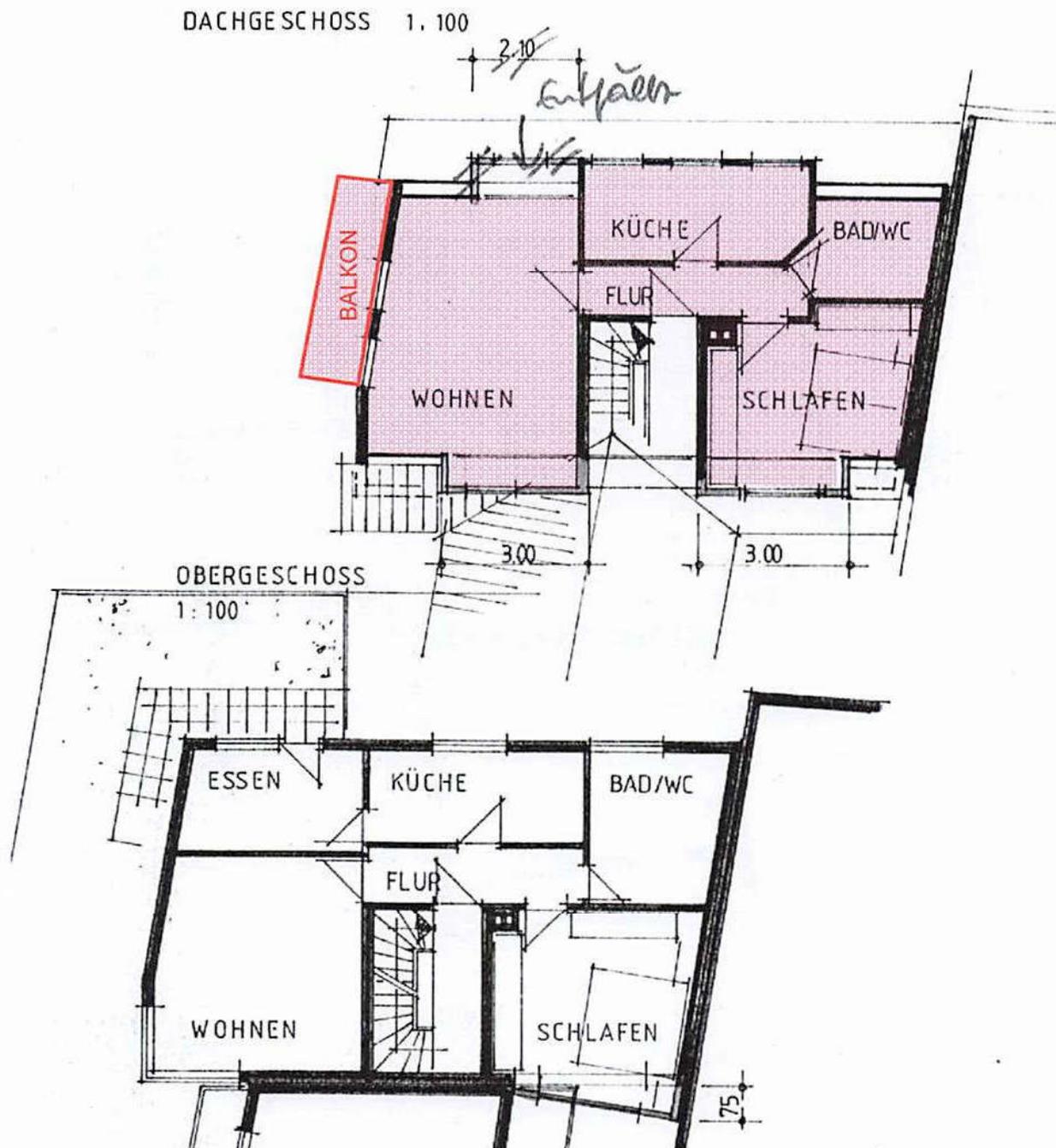




8.6.3. Grundriss Obergeschoss (1982)



8.6.4. Grundriss Obergeschoss/Dachgeschoss Umbau (1989)



8.6.5. Grundriss Dachgeschoss (1982) vermaßt

