



## Gebäudebeschreibung

**Gebäudebezeichnung: Einfamilien-Reihenhaus**

### Allgemeines

**Nutzungsart** zu Wohnzwecken genutzt

### Art des Gebäudes

Einfamilien-Reihenmittelhaus,  
Windfang, WC, Wohnraum, Essplatz, Küche, Terrasse im EG,  
Flur, 2 x Kind, Eltern, Bad, Balkon im OG,  
Wohnraum, Abstellraum, WC im DG,  
Kellerraum, Hobbyraum, Haustechnik / Heizungsraum im UG

**Bauweise** zweiseitig angebaut

**Baujahr** 1982

### Modernisierungsjahr

ca. 1983 - Ausbau Dachgeschoss  
ca. 2006 - Innenrenovierung  
ca. 2007 - Erneuerung Heizöltank im UG  
ca. 2017 - Einbau Klimageräte im EG und OG  
ca. 2019 - Einbau Kunststoff-Fenster und Terrassentür im Wohnraum im EG

<b>Allgemeinbeurteilung</b>	das Objekt ist in einem ordentlichen, baujahrentsprechendem Allgemeinzustand
<b>Konstruktionsart</b>	Mauerwerksbau
<b>Unterhaltungszustand</b>	Heizungskessel der Zentralheizung noch Erstausrüstung Baujahr 1982, elektrische Antriebe der Außenjalousien der Dachfenster im Wohnraum im Dachgeschoss sind defekt
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Augenscheinlich sind keine Schäden feststellbar

#### **Ausstattung**

<b>Sonstige Anlagen / besondere Bauteile</b>	Balkon Licht-und Lüftungsschächte
<b>Eingangstür</b>	Holztürelement
<b>Deckenflächen</b>	verputzt und gestrichen
<b>Umfassungswände</b>	24 cm Mauerwerk, Gebäudetrennwände mit 2cm Trennfuge entkoppelt
<b>Innenwände</b>	11,5 - 24 cm Mauerwerk
<b>Erdgeschossdecke</b>	Stahlbetonmassivdecke
<b>Obergeschossdecken</b>	Stahlbetonmassivdecke
<b>Fußböden</b>	schwimmender Estrich
<b>Geschosstreppen</b>	Stahlkonstruktion mit aufgesetzten Holzstufen
<b>Heizung</b>	Warmwasserzentralheizung Heizungskessel Fabr. Viessmann / Vitola Baujahr ca. 1982 betrieben durch Heizöl, Heizöltank aus Stahl Baujahr 2007 mit 3.500 l im UG
<b>Heizung (Details)</b>	Stahlradiatoren mit Thermostatregelung
<b>Warmwasserversorgung</b>	zentral über die Heizung
<b>Besondere Einrichtungen</b>	2 Klimageräte - (Splitgeräte) Fabr. F&U, Baujahr ca. 2017 im Wohnraum im EG und Schlafraum im OG

#### **Keller**

<b>Unterkellerungsart / Fundamente</b>	voll unterkellert, Streifenfundamente aus Beton
<b>Kellertüren</b>	Holztüren, Stahltür zum Heizungsraum
<b>Kellerwände</b>	24 cm Schalbeton

**Kellergeschossdecke** Stahlbetonmassivdecke

**Kellerfußboden** Estrich auf Beton

#### **Dach / Dachgeschoss**

**Dachgeschossausbau** ausgebaut

**Dachgeschossdecke** Stahlbetondecke

**Dachgeschosstreppe** über Treppenhaus

**Dachform** Sattel- / Giebeldach

**Dachkonstruktion** Holzkonstruktion

**Pfetten & Träger** Holzpfetten, Holzsparren

**Dacheindeckung** Ziegel engobiert

**Dachrinnen / Fallrohre aus** Titan-Zinkblech

**Dachdämmung** ca. 10 - 12 cm Zwischensparrendämmung (Steinwolle-Rollisol)

#### **Außenverkleidung**

**Außenverkleidung** EG: verputzt und gestrichen  
OG: Holzverschalung mit darunterliegender Wärmedämmung  
(Material und Abmessungen sind nicht bekannt)

**Kamin** Ziegelformsteine 16 / 16 cm i. L.

#### **Nebengebäude / Außenanlagen**

**Außenanlagen** Einfriedung, Bepflanzungen, Hecken  
Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss, Versorgungsanlagen  
Terrasse, Zuwegung

#### **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.

#### **Energetische Qualität**

**Energieausweis** liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor

**Energieversorgungssysteme werden genutzt für** Heizung, Warmwasser, Kühlung

**Lüftungskonzept** Fensterlüftung

## Einheiten

Einheit: Einfamilienhaus

### Ausstattung:

<b>Fläche</b>	143,55 m <sup>2</sup>
<b>Sonstige Anlagen / besondere Bauteile</b>	Balkon und Terrasse

### Raumnutzung / Grundriss

Einfamilien-Reihenhaus mit Wohnnutzungen im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sowie Nutzflächen im Kellergeschoss.

Wohn- und Nutzflächen (gemäß Angaben des Bauantrages)

EG: Windfang, WC, Treppenhaus, Wohnen, Essplatz, Küche, Sitzplatz/Terrasse  
Wohnfläche: 53,21 m<sup>2</sup>

OG: Treppenhaus, Flur/Abstellplatz, 2 x Kind, Eltern, Bad/WC, Balkon  
Wohnfläche: 58,99 m<sup>2</sup>  
Summe EG + OG: 112,20 m<sup>2</sup>  
abzüglich 2% Putz: - 2,24 m<sup>2</sup>

---

Wohnfläche; 109,96 m<sup>2</sup>

DG: Hobbyraum, WC, Flur, Abstellraum  
Wohnfläche: 33,58 m<sup>2</sup>

UG: Heizung/Technik, Kellerraum, Hobbyraum  
Nutzfläche: 35,98 m<sup>2</sup>

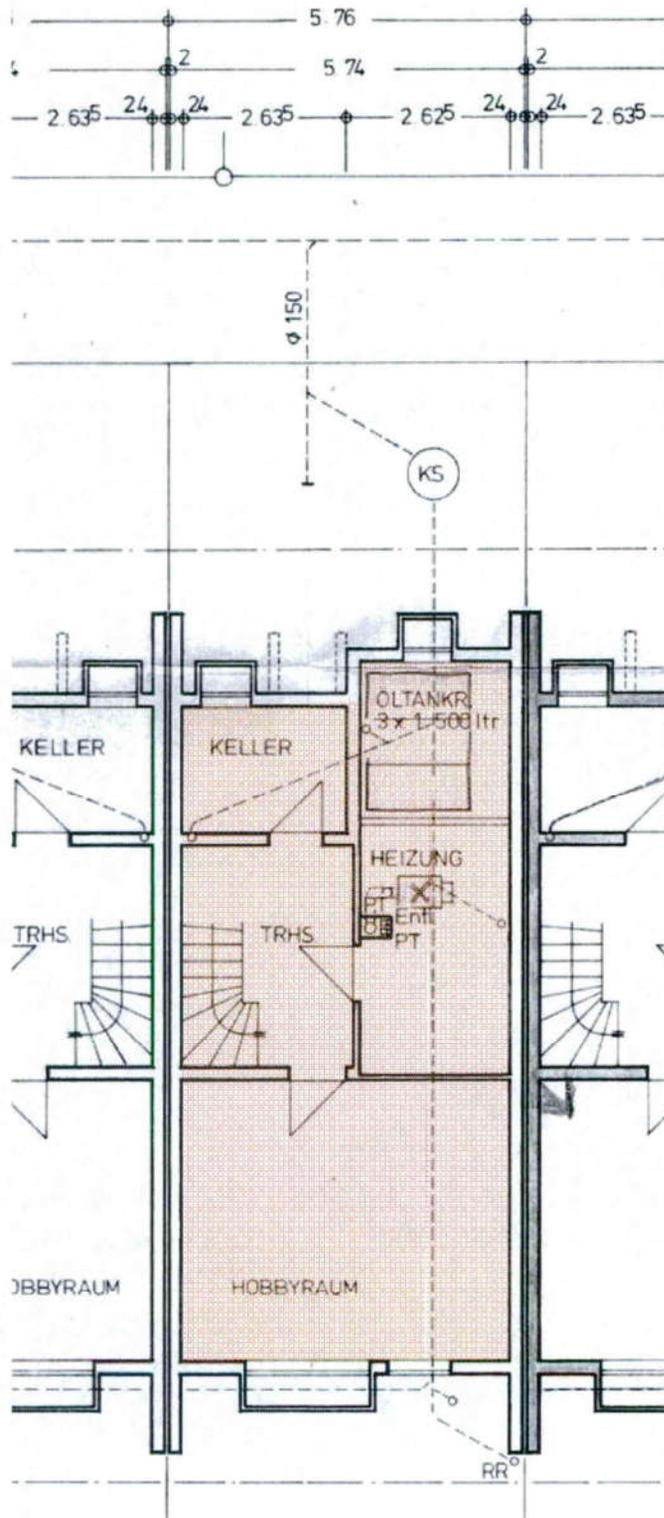
<b>Fenster</b>	Holzfenster Bj. 1982, im Wohnraum im EG Kunststoff-Fenster Bj. 2019, Dachflächenfenster aus Kunststoff im DG
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung
<b>Rollläden</b>	aus Kunststoff mit Gurtantrieb
<b>Eingangstür</b>	Holztürelement mit Glasausschnitt
<b>Innentüren</b>	Holztüren mit furniertem Türblatt
<b>Terrassentüren</b>	EG: Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung ( 2007) Balkon im OG: Holztür mit Isolierglas
<b>Innenansichten</b>	Raufaser gestrichen, Strukturputz
<b>Deckenflächen</b>	verputzt und gestrichen
<b>Bodenbelag</b>	Steinzeugplatten, Fliesen, Laminat

<b>Elektroinstallation</b>	durchschnittliche Ausstattung Telefonanschluss Sprechanlage Kabel-Anschluss SAT-Anschluss Rauchmelder
<b>Heizung</b>	Warmwasserzentralheizung
<b>Heizung (Details)</b>	Stahlradiatoren mit Thermostatregelung
<b>Warmwasserversorgung</b>	über die Zentralheizung
<b>Modernisierungsumfang</b>	ca. 2007 vollständig renoviert
<b>Belichtung und Belüftung</b>	gut
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Hobbyraum im Untergeschoss
<b>Mieter / Mietvertrag</b>	genutzt durch Eigentümer

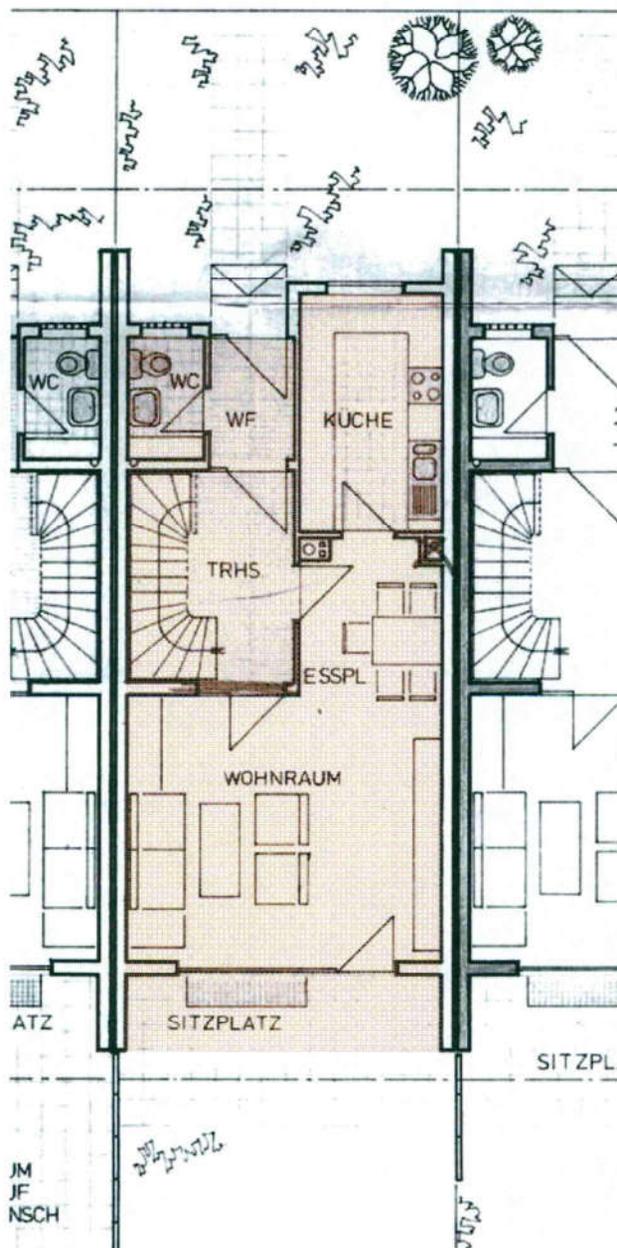
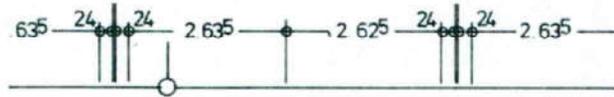
### Gebäudepläne

Quelle: Bauanträge mit Genehmigungen vom 21.08.1981 / 26.07.1983

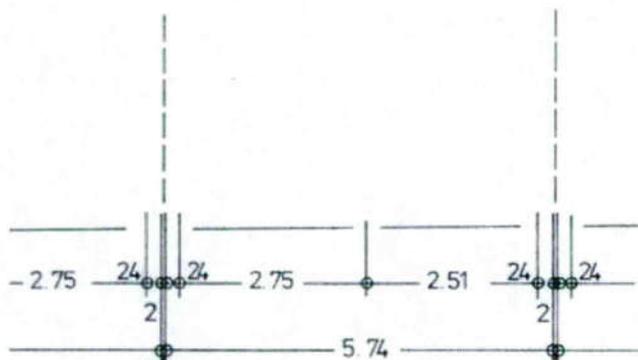
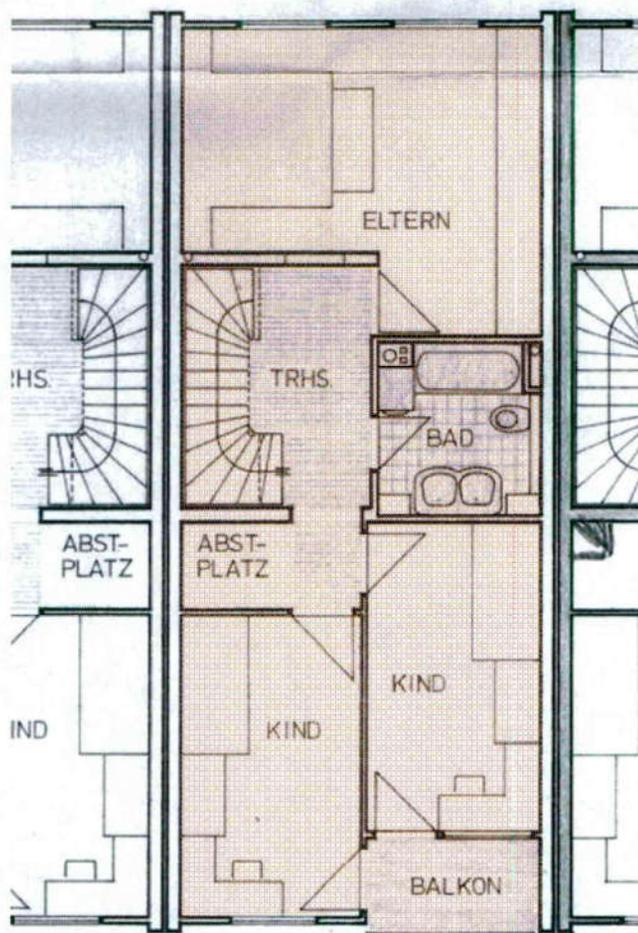
### Grundriss Untergeschoss



### Grundriss Erdgeschoss



### Grundriss Obergeschoss



### Grundriss Dachgeschoss

