

Gebäudebeschreibung

Gebäudebezeichnung: Reihemittelhaus

Allgemeines

Nutzungsart zu Wohnzwecken genutzt

Art des Gebäudes

Reihemittelhaus, voll unterkellert, Wohnflächen im Erdgeschoss und Obergeschoss, Nutzflächen im Dachgeschoss

Bauweise zweiseitig angebaut

Baujahr 1962

Modernisierungsjahr

ca. 1990 - Erneuerung Dachdeckung und Dachfenster (Jahr geschätzt)

ca. 2000 - Erneuerung Zentralheizung mit Erdgasbetrieb

ca. 2002 - Fassadensanierung

ca. 2002 - Austausch Fenster und Rollläden im EG und OG

ca. 2002 - Modernisierung Elektroinstallation

ca. 2002 - Renovierung und Bodenbeläge

ca. 2002 - Modernisierung Badezimmer und WC

Allgemeinbeurteilung das Objekt ist in einem baujahrentsprechenden ,modernisierten Allgemeinzustand

Konstruktionsart Mauerwerksbau, Massivbau

Unterhaltungsstau es besteht Instandhaltungsstau

Bauschäden und Baumängel

Dachbalken in Teilbereichen schadhaft,
 Dachverwahrung der Kamindurchführung beschädigt und undicht,
 begonnener Dachausbau nicht fachgerecht ausgeführt und nicht fertiggestellt,
 Wärmedämmung der obersten Geschossdecke bzw. Dachdämmung nicht entsprechend EnEV2014,
 Balkongeländer mit Rostkorrosion, Verschalung der Loggia im EG verwittert,
 vereinzelt Putzrisse an Innenwänden,
 Hauseingangstür beschädigt (Beschläge),
 Beschläge und Dichtungen der Kunststoff-Fenster und der Holz-Dachfenster mit Instandhaltungsstau

Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon, Loggia, Licht- und Lüftungsschächte Eingangsüberdachung Markise
Eingangstür	Kunststoff-Türelement - mit Glasausschnitt
Umfassungswände	25 cm - Mauerwerk
Innenwände	11,5 - 24 cm Rohbaumauerwerk. Bei Gebäudetrennwänden zu den Nachbargebäuden wurden augenscheinlich im EG und OG vorge-setzte Ständerwände mit Gipskartonbeplankung angebaut, vermutlich zur Verbesserung der Schall-dämmung. Die Innenbreite des Gebäudes wurde im Grundrissplan aus dem Jahr 1962 mit einem Rohbaumass von 8,10 m angegeben. Gemäß örtlichem Aufmass beträgt im EG und OG die Innenabmessung 7,75 m. Daraus lässt sich beidseitig auf einen Vorsatzschale mit ca. 17,5 cm Dicke schließen.
Erdgeschossdecke	Holzbalkendecke
Obergeschossdecken	Holzbalkendecke
Geschosstreppen	Wangentreppe - Massivholz
Geschosstreppengeländer	Holzgeländer
Heizung	Warmwasserzentralheizung, betrieben durch Erd-Gas, Heizungstherme, aufgestellt im Dachgeschoss, Fabr. Bude-rus, Typ Logamax plus, 8,6 - 17,4 kW, Baujahr ca. 2000, letz-te Überprüfung 10/22
Heizung (Details)	Stahlradiatoren mit Thermostatregelung
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung
Besondere Einrichtungen	Waschküche und Hobbyraum / Werkstatt im UG Kaminofen im Wohnraum EG (nicht mehr betriebsbereit)

Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert/ Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände	30 cm Beton
Kellergeschossdecke	Stahlbetonmassivdecke
Kellerfußboden	Estrich auf Beton
Kellerinntreppe	Betontreppe

Dach / Dachgeschoss**Dachgeschossausbau**

Dachausbau mit Nut-/ Feder Holzverschalung, augenscheinlich mit ca. 6 -8 cm Zwischensparrendämmung mit Mineralfaserdämmplatten, nicht fachgerecht ausgeführt sowie nicht fertiggestellt, Einbau von Dachflächenfenstern , Fensterschenkel und Zargen mit Feuchtigkeitsschäden, Planunterlagen über Dachgeschossausbau sowie baurechtliche Genehmigungsunterlagen sind nicht vorhanden.

Dachgeschossdecke	Holzbalkendecke
Dachgeschosstreppe	Einfache Holztreppe
Dachform	Sattel- / Giebeldach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion, Keine sichtbaren Anzeichen auf Schädlingsbefall, Feuchtigkeitsschäden an Dachbalken im Bereich Kamindurchführung und Dachfenstern,
Dacheindeckung	Doppelwulstziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Kupferblech
Dachdämmung	ca. 6 - 8 cm Zwischensparrendämmung

Außenverkleidung

Außenverkleidung	Rauputz mit Anstrich, Wärmedämmverbundsystem mit Verputz an der Nordseite
Sockel	verputzt und gestrichen, ungedämmt
Kamin	Schamottformsteine 25/25 i.L., Kaminkopf mit Verputz

Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	Nutzung als Kfz-Garage und Abstellschuppen mit angebauter Holzpergola.
Außenanlagen	Kanalanschluss, Entwässerungsanlagen, Versorgungsanlagen Bepflanzungen, Rasenfläche Holzzäune, Standplatz für Mülltonnen Treppenanlagen, Zufahrt, Zuwegung

Ausstattung:

Fläche	124,64 m ²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon, Kelleraußentreppe

Raumnutzung / Grundriss

Einfamilien-Reihemittelhaus

EG: Wohnen/Essen, Zimmer, Küche, WC, Flur und Loggia/Terrasse

OG: Schlafen, Kind, Zimmer, Bad, Flur und Balkon im Obergeschoss,

DG: Abstellräume und Zentralheizungsanlage

UG: Abstellräume, Haustechnik, Waschküche, Hobbyraum/Werkstatt

Die Wohnflächenberechnung wurde gemäß den Maßangaben der Bauantragspläne von 1962 sowie mangels einzelner Angaben nach örtlichem Aufmass ermittelt.

Es waren vereinzelte, geringfügige Veränderungen der Grundrissabmessungen ersichtlich.

Fenster	Kunststoff-Fenster Baujahr ca. 2002
Verglasung	Wärmeschutzverglasung
Fensterbänke	außen abgedeckt mit Aluminium
Rollläden	aus Kunststoff mit Kurbelantrieb
Eingangstür	Kunststofftürelement mit Glasausschnitt
Innentüren	Holztüren mit furniertem Türblatt
Terrassentüren	Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung
Innenansichten	Raufaser gestrichen, Tapeten verputzt und gestrichen
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	Warmwasserzentralheizung betrieben durch Erd-Gas
Heizung (Details)	Stahlradiatoren mit Thermostatregelung
Modernisierungsumfang	ca. im Jahr 2017 malermäßig renoviert
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Mieter / Mietvertrag	genutzt durch Miteigentümer, seit 04/2022 Räume im OG mit Bad und Küchennutzung an Kriegsflüchtlinge vermietet. Die Bruttowarmmiete beträgt laut Auskunft monatlich 1.500 €

Raumbezeichnung: Wohnen/Essen im EG

Fläche	28,28 m ²
Fußboden	Laminat
Innenansichten	Raumtrennwand wurde entfernt

Raumbezeichnung: Zimmer im EG

Fläche	8,51 m ²
Fußboden	Laminat
Innenansichten	Raufaser gestrichen

Raumbezeichnung: Flur im EG

Fläche	4,74 m ²
Fußboden	Feinsteinzeugplatten
Deckenflächen	Decke mit Einbauleuchten

Raumbezeichnung: Loggia (1/2) im EG

Fläche	2,55 m ²
Fußboden	Terrazzo-Platten
Bauschäden und Baumängel	Renovierungsbedarf

Raumbezeichnung: Kinder im OG

Fläche	14,57 m ²
Fußboden	Laminat
Innenansichten	Raufaser gestrichen

Raumbezeichnung: Schlafen im OG

Fläche 14,13 m²

Fußboden Laminat

Raumbezeichnung: Zimmer im OG

Fläche 8,51 m²

Fußboden Laminat

Innenansichten Raufaser gestrichen

Raumbezeichnung: Balkon (1/2) im OG

Fläche 2,55 m²

Fußboden Betonplatten

Bauschäden und Baumängel Stahlgeländer und Handlauf mit Rostkorrosion

Raumbezeichnung: Vorplatz / Flur im OG

Fläche 5,39 m²

Fußboden Feinsteinzeugplatten

Raumbezeichnung: Nutzfläche im DG (1/2)

Fläche 10,00 m²

Fußboden Holzspanplatten

Innenansichten mit Nut-und Federschalung

Bauschäden und Baumängel Ausbau nicht fachgerecht ausgeführt und nicht fertig gestellt, baurechtliche Genehmigung zum Ausbau als Wohnraum liegt nicht vor, Dachflächenfenster überaltert, Dachbalken und Dachdurchführung im Bereich des Kamins schadhaft,

Raumbezeichnung: Hobbyraum / Werkstatt im UG

Fläche	6,74 m ²
Fußboden	Estrich
Innenansichten	verputzt und gestrichen

Raumbezeichnung: Küche im EG

Fläche	8,54 m ²
Fußboden	Feinsteinzeugplatten
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Küchenausstattung	Ober- / Unterschränke Elektroherd mit Ceranfeld und Backofen Spüle, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank, Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung
Warmwasserversorgung / Entlüftung	Warmwasser zentral über die Heizung, Be- u. Entlüftung über Fenster

Raumbezeichnung: Badezimmer im OG

Fläche	9,11 m ²
Fußboden	Vinylboden in Holzoptik
Bad - Innenansichten	Fliesen raumhoch
Bad - Installation	gehobene Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	ordentlich, baujahrentsprechend
Bad - Ausstattung	Bidet Duschecke Spiegelschrank WC eingebaute Badewanne
Sanitärobjekte	weiße Sanitärobjekte
Warmwasserversorgung / Entlüftung	Warmwasser zentral über die Heizung, Be-u. Entlüftung über Fenster
Bauschäden und Baumängel	keine sichtbaren

Raumbezeichnung: WC im EG

Fläche	1,02 m ²
Klassifizierung	mittlere Ausstattung
Innenansichten	Fliesen raumhoch
Allgemeinbeurteilung	guter Allgemeinzustand
WC - Ausstattung	Handwaschbecken WC
Sanitärobjekte	in weiß
Warmwasserversorgung / Entlüftung	Warmwasser zentral über die Heizung

Einheit: Garage und Schuppen

Ausstattung:

Fläche 15,00 m²

Raumnutzung / Grundriss

Ursprünglich ca. im Jahr 1962 erstellt als Gebäude zur Kleintierhaltung mit den Außenabmessungen 5,00 m * 6,00 m, je zu Hälfte dem Bewertungsgrundstück zugeordnet mit Innenabmessungen ca. 2,30 m * 5,60 m.

Außenwände aus Mauerwerk und Leichtbetonsteinen, Giebelseiten mit Holzverschalung.

Zimmermannmäßige Holzdachkonstruktion mit Falzziegeldeckung

Nutzung als Kfz-Garage und Abstellschuppen mit angebauter Holzpergola.

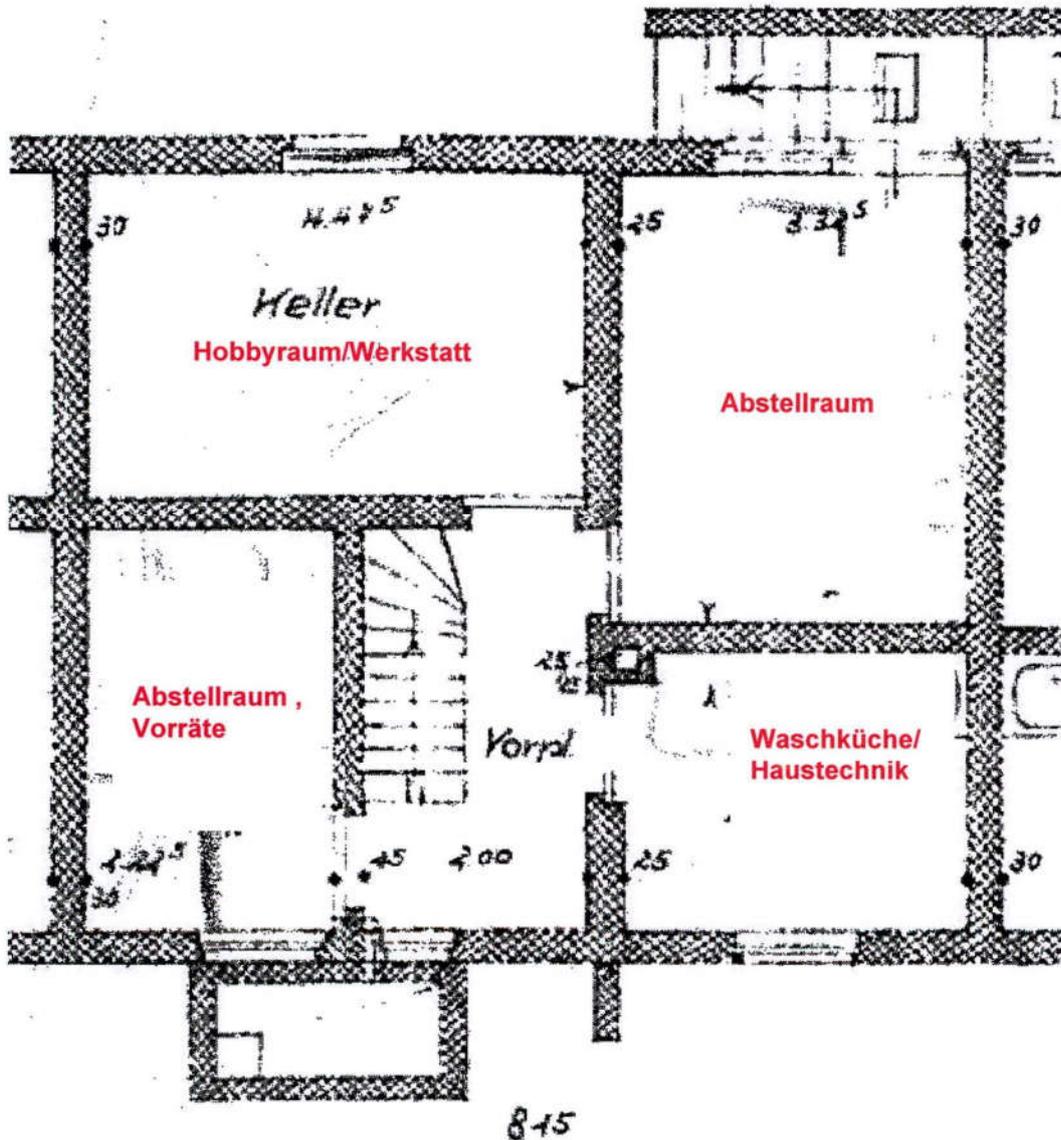
Nutzung als Pkw-Garage eingeschränkt wegen geringer Raumabmessungen

Eingangstür	Stahlblechkipptor, elektr. Antrieb ist defekt, Holzbrettertür
Innenansichten	verputzt, Holzverschalung
Bodenbelag	Betonboden, Betonplatten
Elektroinstallation	einfache Ausstattung, Beleuchtung
Heizung	nicht vorhanden
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Vereinzelt Feuchtigkeitsschäden, Mauerrisse an Trennwänden
Mieter / Mietvertrag	genutzt durch Eigentümer

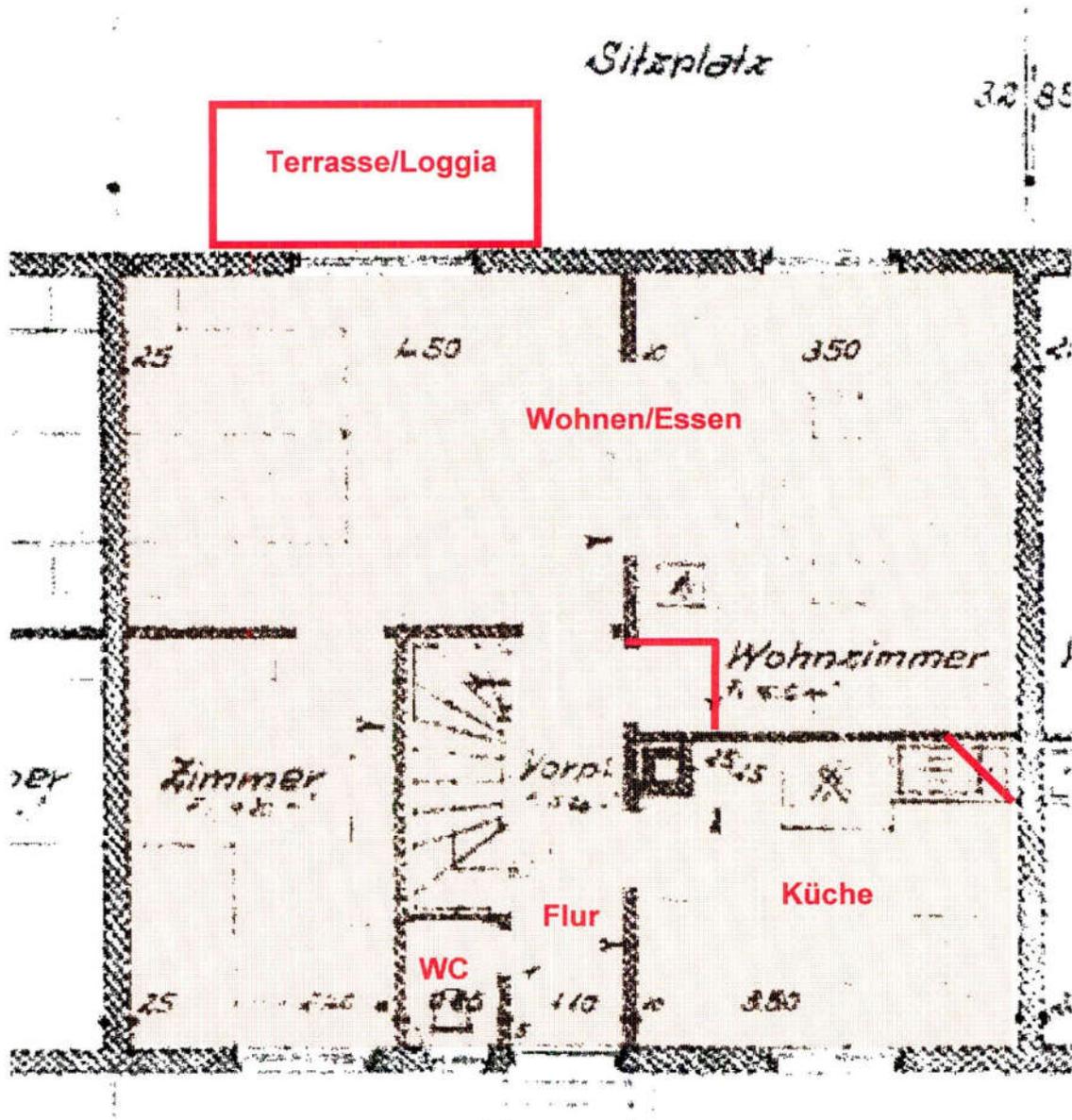
Gebäudepläne

Quelle: Aufteilungspläne, Bauantrag Jahr 1960

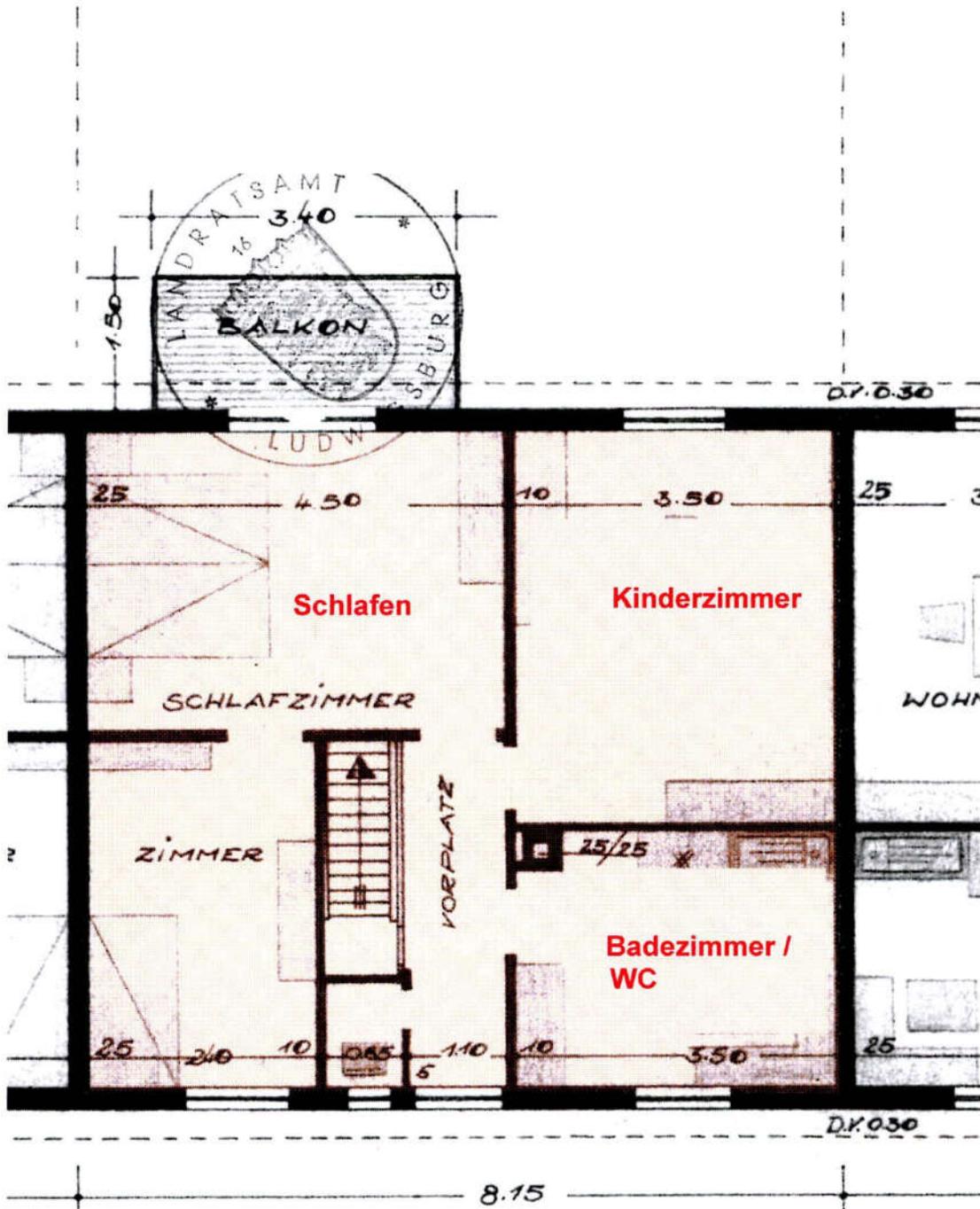
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

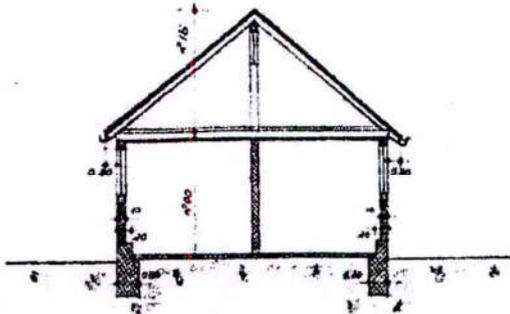


Grundriss Obergeschoss

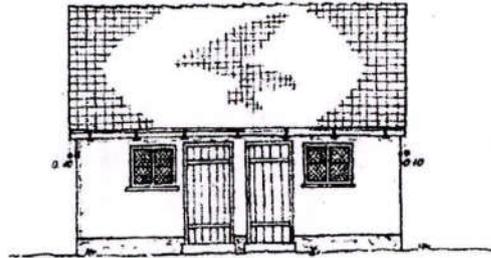


Grundriss und Schnitt Garage / Schuppen

Kleintierstall

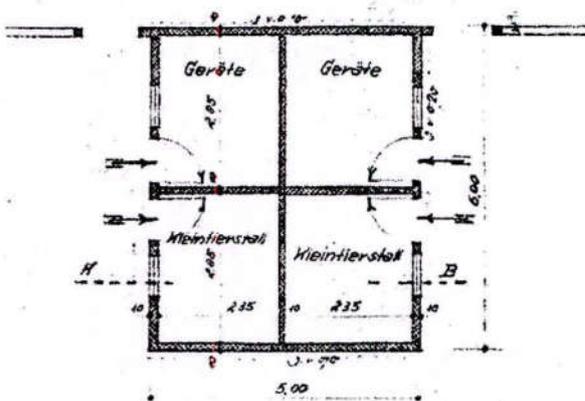


~ Schnitt A-B ~

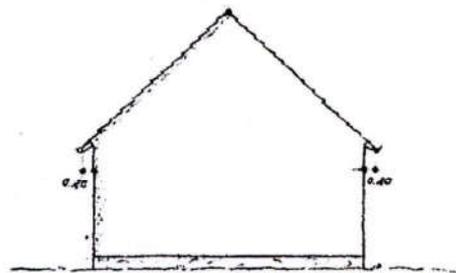


~ Westliche u. östliche
Ansicht ~

Bauart:
Umfassung: Ausgemauertes
Riegelschwerk verputzt
Dachdeckung: Ziegel
Baukosten ca. Mr. 500,-



~ Grundriss ~



~ Südliche u. nördliche
Ansicht ~



Maßstab 1:100

