

## Gebäudebeschreibung Zweifamilienwohnhaus

Baujahr: 1964  
BGF: 327 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 134 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

Außenwände: Mauerwerk, Anbauten Hohlblockstein, Wärmedämmverbundsystem auf der Ost- und Westseite, Putzfassade (Anstrich 2021)

Innenwände: Holzständerwände, Verkleidung Gipskartonplatten

Decken: Decke über UG: Beton  
Decke über EG: Holzbalkendecke

Dächer: zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Zwischensparrendämmung, Eindeckung Ziegel, Giebel und Gaube Verkleidung mit Eternitplatten, Dachentwässerung Zinkblech

Treppen: Hauszugang: massiv, Bodenbelag keramische Fliesen  
Kellertreppe: Holzwangentreppe  
EG-DG: Holzwangentreppe mit Holzgeländer

Sonstiges: Balkon: Bodenbelag Steinfliesen, Stahlgeländer mit Holzfaserzementplatten

### **Ausstattung:**

Türen: Hauseingangstüre: Aluminium-Glas-Türe  
Zimmertüren:  
EG: Holztüren furniert an gestrichenen Holzzargen  
DG: Holztüren gestrichen an gestrichenen Holzzargen

Fenster: EG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. 1988)  
DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. 1998)  
Kunststoffrollläden  
Metallsimsen außen  
Kunststoffbeschichtete Holzsimen innen

Fußböden: UG: Beton, Naturstein, Lehm  
EG: Teppichboden, keramische Fliesen  
DG: Teppichboden, keramische Fliesen, Laminat

Wände und Decken: Wände: Raufasertapete gestrichen  
Decken: Holzpaneeldecken, Kassettendecken Kunststoff

Sanitäre Einrichtungen: UG: Hausanschluss Wasser, Wasserenthärtungsanlage, Ausgussbecken, 2 Waschmaschinenanschlüsse  
EG:  
Einbauküche (Zubehör, ohne Wertansatz) mit Spüle, Elektroherd, Dunstabzug, Kühlschrank  
Bad mit Badewanne, Handwaschbecken, WC, keramische Boden- und Wandfliesen raumhoch (ca. 1985)  
DG:  
Einbauküche (Zubehör, ohne Wertansatz) mit Spüle, Spülmaschine, Elektroherd, Dunstabzug, Kühlschrank  
Bad mit Badewanne, Handwaschbecken, WC, keramische Boden- und Wandfliesen raumhoch (ca. 1992)

Elektroinstallation:	Treppenhaus Zählerschrank EG: Elektrounterverteiler
Heizung:	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Heizkörper, Öllagerung in kellergeschweißtem Stahltank 16.000 l Versorgung der beiden Wohnhäuser und der Einraumwohnung über diese Heizungsanlage
Sonstiges:	Einzelgarage Außenwände Hohlblockstein, Putzfassade Betonträgerdecke, Abdichtung, Bekiesung 2 Sektionaltore elektrisch betrieben
Außenanlagen:	Metallzaun mit Toranlage, Hofraum Betonstein, Müllstellplatz, Beete, Obstbäume, Wohnwagen- und Pkw-Stellplatz mit Überdachung (ohne Wertansatz)
Beurteilung:	<p>Das ehemals bäuerliche Anwesen stammt aus dem Jahr 1927 und bestand aus einem Wohnhaus, Stall und Scheunengebäude. 1964 wurde an das Wohnhaus angebaut und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. 1972 erfolgte eine Erweiterung auf der Südseite. Grundlegende Renovierungen wurden 1992 vorwiegend in der Erdgeschosswohnung durchgeführt. Die Ausstattungsmerkmale gehen auf dieses Baujahr zurück.</p> <p>In der Dachgeschosswohnung überwiegen die Merkmale aus dem Ausbaujahr 1964. Die Wohnung macht einen abgewohnten, renovierungsbedürftigen Eindruck</p> <p>Das Gebäude unterliegt ständiger Bauunterhaltung und weist ansonsten keine weiteren Rückstände an Instandhaltungsmaßnahmen auf. Die baukonstruktiven Teile befinden sich in einem altersgemäßen, guten Zustand.</p> <p>Die Grundrisse sind einfach strukturiert und gut nutzbar. Sie entsprechen mit den kleinen Bad- und Küchenräumen jedoch nicht mehr den Vorstellungen heutigen Wohnens.</p>
Barrierefreiheit:	ist nicht gegeben

## Gebäudebeschreibung Einfamilienwohnhaus

Baujahr: 1977  
BGF: 185 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 133 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

Fundamente: Bodenplatte Beton

Außenwände: Ziegelmauerwerk 35 cm, Putzfassade  
Innendämmung, Verkleidung Gipskartonplatten

Decken: Beton

Dächer: zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Eindeckung Ziegel,  
Dachentwässerung Zinklech

Treppen: offene Stahltreppe mit Stahlgeländer und Holzblockstufen, Galerie im DG

### **Ausstattung:**

Türen: Haustüre: Aluminium-Glas-Konstruktion  
Zimmertüren: Holztüren an Holzargen furniert, tlw. Ornamentgläser

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung  
Kunststoffrollläden  
Metallsimsen außen  
Natursteinsimsen innen

Fußböden: EG: keramische Fliesen  
DG: Teppichboden, keramische Fliesen

Wände und Decken: Putz, Raufasertapete gestrichen

Sanitäre Einrichtungen: EG:  
Einbauküche (ohne Wertansatz) mit Spüle, Spülmaschine, Elektroherd,  
Backofen Kühlschrank  
Duschbad mit Dusche/Duschtrennwand, Handwaschbecken, WC,  
keramische Boden- und Wandfliesen raumhoch

DG:  
Bad mit Badewanne, Doppelwaschtisch, WC, Bidet, keramische Boden-  
und Wandfliesen raumhoch

Elektroinstallation: Zählerschrank befindet sich im Bereich der Hofraumüberdachung

Heizung: Heizungsanlage Öl-Holz-Kombigerät ist defekt und befindet sich im  
Bereich der Hofraumüberdachung. Die Beheizung erfolgt über das  
Vorderhaus.  
Fußbodenheizung  
Kaminofen ist still gelegt

Außenanlagen: Garten  
Einfriedigung Mauer KSV, Maschendrahtzaun, Bodenbelag  
Betonverbundstein, Rasenfläche, einzelne Bäume

#### Geräteschuppen

Massivbauweise, Putzfassade, Holzfenster, Holztüren, Boden Beton, Dach Holzkonstruktion, unterseitige Gipskartonverkleidung, Eindeckung Ziegel

Im östlichen Gebäudeteil sind massive Schimmelschäden an der Deckenverkleidung sichtbar.

#### Beurteilung:

Im Jahr 1927 wurde das Einfamilienwohnhaus als Scheune errichtet. 1977 erfolgte der Ausbau zum Wohnhaus.

Die Gebäude- und Ausstattungsmerkmale gehen auf dieses Baujahr zurück. Seither wurden keine baulichen Veränderungen mehr vorgenommen.

Das Objekt unterliegt ständiger Bauunterhaltung und weist keine Rückstände an Instandhaltungsmaßnahmen auf. Es macht einen gepflegten Eindruck und ist seit ca. einem Jahr unbewohnt.

Die Grundrissstruktur ist großzügig und offen angelegt. Über eine offene Treppe ist die Galerieebene mit den Schlafräumen erreichbar.

## Gebäudebeschreibung Garagengebäude

Baujahr: 1966  
BGF: 109 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

Fundamente: Betonplatte

Außenwände: Mauerwerk, Putzfassade  
Holzbalkendecke/Betonfüllung  
Dach Holzkonstruktion, Eindeckung Ziegel, Dachentwässerung Zinkblech  
Sektionaltore elektrisch betrieben (Einbau 2020)

Einraumwohnung

Eine Garage und die Waschküche wurden 1966 in eine Einraumwohnung ausgebaut. Heute dient diese Fläche als Abstellraum.

Wände Raufaser gestrichen  
Boden keramische Fliesen  
Deckenpaneel Kunststoff  
Wohnungseingangstüre Aluminium-Glas-Konstruktion (Einbau 2020)  
Holztüren an Holzzargen gestrichen

Küche

Einbauküche (Zubehör, ohne Wertansatz) mit Spüle, Elektroherd  
Dusche/Duschtrennwand, Handwaschbecken

Die Wohnung ist zugemüllt und befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand.

## Gebäudebeschreibung Hofraumüberdachung

Baujahr: 1983  
BGF: 69 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

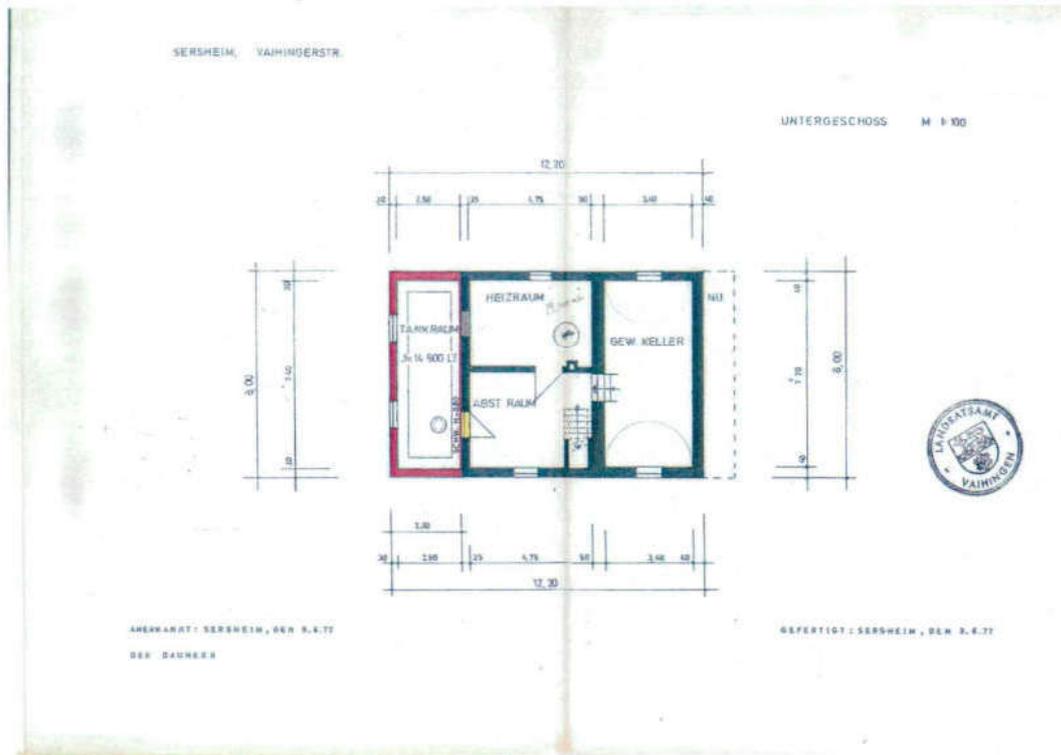
Fundamente: Betonplatte

Außenwände: Mauerwerk KSV, Putzfassade, Innenseite Putz  
Holzfenster Festverglasung, Kunststofftüre mit Glaseinsatz  
Bodenbelag keramische Fliesen  
Dach Holzkonstruktion innenseitig sichtbar, Eindeckung Ziegel,  
Dachentwässerung Zinkblech  
Heizungsanlage für Einfamilienwohnhaus (defekt)  
Spüle, Ausgussbecken

Pavillon:

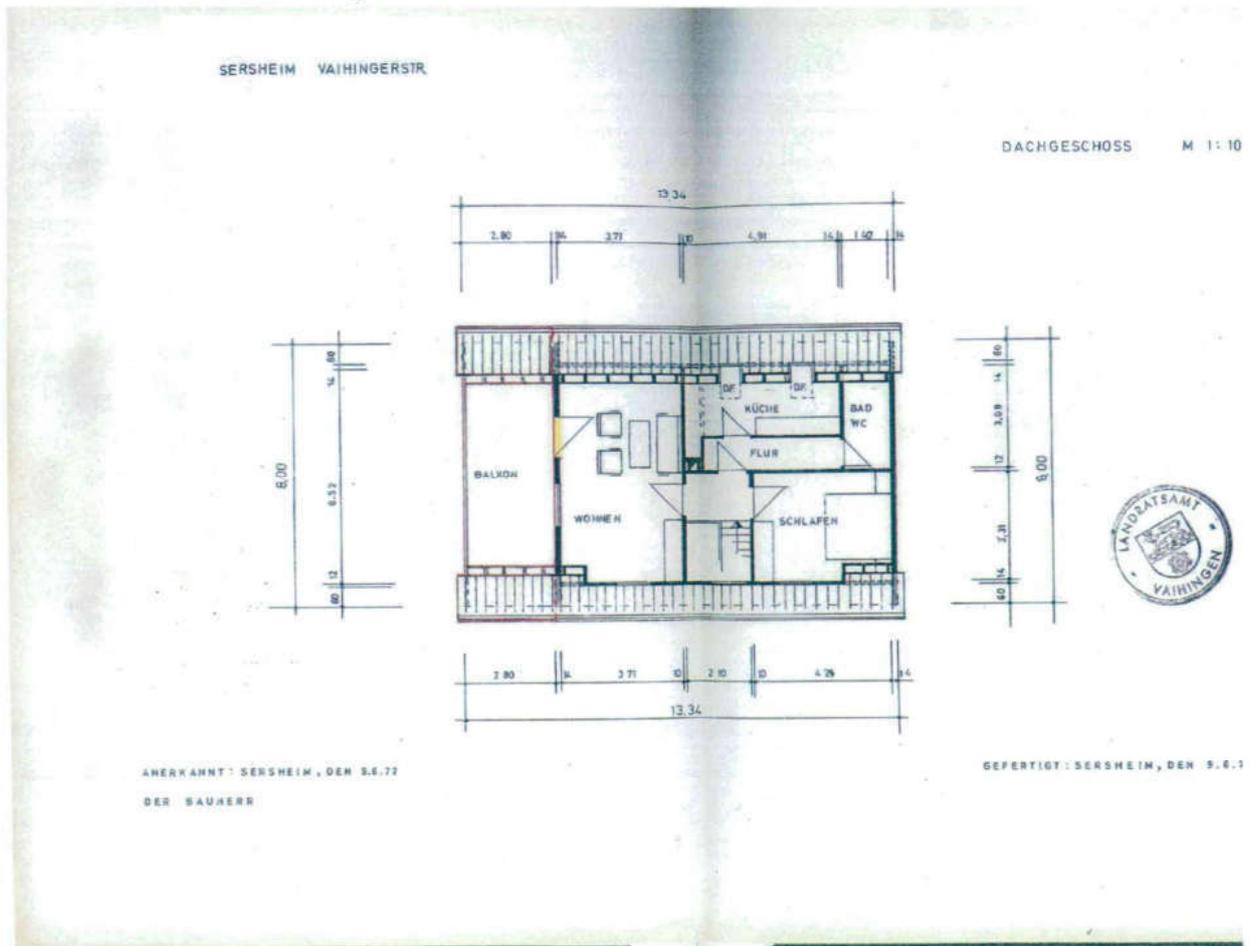
Holzkonstruktion, Eindeckung Trapezblech beschichtet (Erneuerung 2022 durch Miterben, Verkleidung Holz/Kunststoffwelle, Bodenbelag Betonverbundstein)

Beschreibung:  
Zweifamilienwohnhaus Untergeschoss





Beschreibung:  
Zweifamilienwohnhaus Dachgeschoss

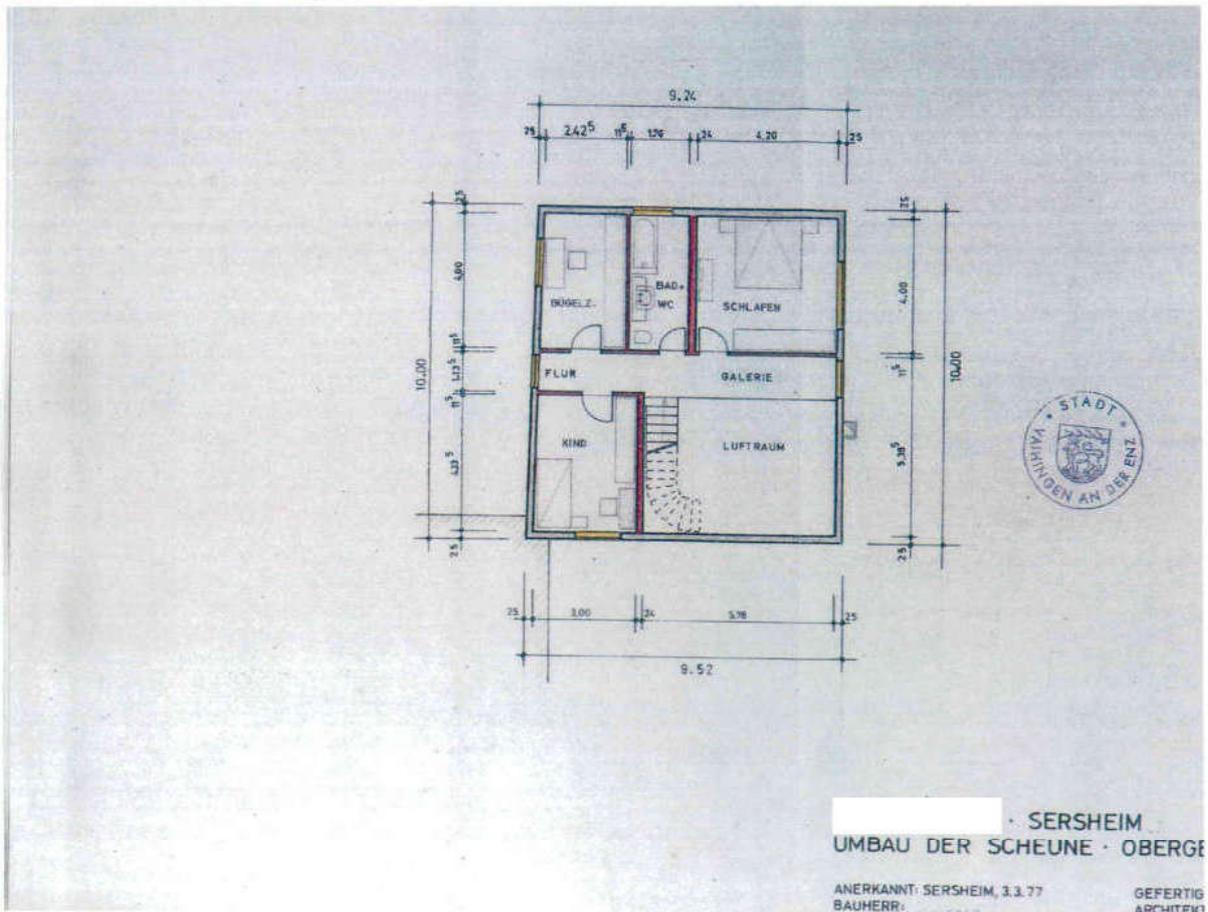








Beschreibung:  
Einfamilienwohnhaus Dachgeschoss



Beschreibung:  
Anbau Hofraumüberdachung Erdgeschoss

