

## Gebäudebeschreibung

### Gebäudebezeichnung: Zweifamilien-Doppelhaushälfte

#### Allgemeines

**Nutzungsart** zu Wohnzwecken genutzt

**Bauweise** einseitig angebaut

**Baujahr** 1962

#### Modernisierungsjahr

ca. 1971 - Einbau eines Heizöltanks mit 16.000 l im UG

ca. 1981 - Garagenumbau und Erweiterung

ca. 1990 - Dachgeschoss-Ausbau

ca. 1991 - Einbau Zentralheizungskessel mit Umrüstung auf Erdgasbetrieb sowie Ausbau des Heizöltanks

ca. 1995 - Einbau Kunststoff- Fenster im EG und OG

ca. 1995 - Sanierung Balkonbeläge und Brüstung im EG und OG

#### Allgemeinbeurteilung

Das Objekt ist in einem baujahrentsprechenden, funktionalen Allgemeinzustand. Es besteht Instandhaltungsstau und Reparaturbedarf.

Die Ausstattungen der Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss sind in einem ordentlichen Allgemeinzustand.

**Konstruktionsart** Massivbau, Mauerwerksbau

**Unterhaltungsstau** es besteht Instandhaltungsstau

#### Bauschäden und Instandhaltungsstau

1. Freigelegte Abfluss-Rohre im WC im OG und Bad im DG.

2. Wasserschaden an Raumdecke WC im EG.

3. Wasserschaden mit Ablösungen des Außenputzes (ca. 2,00 m<sup>2</sup>) an der nördlichen Außenwand im OG rechts oberhalb des Hauseingangs.

4. Vereinzelte Putzrisse an östlicher Giebelwand.

5. Betonschäden mit Ablösungen der Betondeckung an den Unterseiten der Balkonplatten im EG und OG

6. Wasserschaden mit Putz- und Wandschäden im Bodenbereich sowie Aufwölbung des Fliesenbodens in der Waschküche im UG. Laut Auskunft der Eigentümer ursächlich durch Rückstau der Gebäudeentwässerung bei Starkregen.

Zur Ursachenbeseitigung wird auf der Grundlage des Entwässerungsplans im UG (siehe Anlage) eine Sanierungsplanung mit der Neuordnung der Gebäudeentwässerung und dem Einbau Rückstauverschlüssen ggf. einer Abwasserhebeanlage als erforderlich eingeschätzt.

Anmerkung:

Gemäß Abwassersatzung der Stadt Steinheim an der Murr vom 24.01.2021 / 21.03.2023 - § 20 Sicherung gegen Rückstau: "Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Toiletten mit Wasserspülung, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken, die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) liegen, müssen vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden. Im Übrigen hat der Grundstückseigentümer für rückstaufreien Abfluss des Abwassers zu sorgen."

### Ausstattung

<b>Sonstige Anlagen / besondere Bauteile</b>	Balkone mit Markisen im EG und OG
<b>Eingangstür</b>	Metalltürelement mit Glasausschnitt
<b>Umfassungswände</b>	24 cm Bimshohlblock-Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	11,5 - 24 cm Mauerwerk
<b>Erdgeschossdecke</b>	Beton-Fertigbalkendecke
<b>Obergeschossdecken</b>	Stahlbetonmassivdecke
<b>Geschosstreppen</b>	Betontreppe - Stufen aus Betonwerkstein
<b>Geschosstreppengeländer</b>	Stahlgeländer

### Heizung

ursprünglich Kachelofen-Mehrraumheizung, seit ca. 1971 mit Heizölbetrieb.  
ca. 1991 Einbau Zentral-Heizungsanlage, gemäß Typenschild Fabr. Viessmann Atola, Leistung ca. 18 - 24 kW, Herstelljahr 1990

### Heizung (Details)

betrieben durch Erd-Gas, der bisherige Heizöltank wurde augenscheinlich ausgebaut

<b>Warmwasserversorgung</b>	über die Zentralheizung
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Waschküche im UG, Hobbyraum/Kellerbar im UG

### Keller

<b>Unterkellerungsart / Fundamente</b>	voll unterkellert / Streifenfundamente aus Beton
<b>Kellerwände</b>	24 cm - Stampfbeton
<b>Kellergeschossdecke</b>	Trägerdecke aus Beton
<b>Kelleraußentreppe</b>	Betontreppe, Blockstufen aus Klinkerplatten
<b>Kellerinnentreppe</b>	Betontreppe

### Dach / Dachgeschoss

<b>Dachgeschossausbau</b>	voll ausgebaut, vermutlich in Eigenleistung ca. im Zeitraum 1980 - 1990
<b>Dachgeschossdecke</b>	Trägerdecke aus Beton
<b>Dachgeschosstreppe</b>	über Treppenhaus
<b>Dachraumausbau</b>	nicht ausgebaut, Dachspitz
<b>Dachform</b>	Sattel- / Giebeldach

<b>Dachkonstruktion</b>	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannenziegel
<b>Dachrinnen / Fallrohre aus</b>	Titan-Zinkblech
<b>Dachdämmung</b>	vermutlich Zwischensparrendämmung, Holzverschalung. Dämmstoff Material und Dicke sind nicht einsehbar und nicht bekannt.

#### **Außenverkleidung**

<b>Außenverkleidung</b>	Rauputz mit Anstrich
<b>Sockel</b>	verklinkert

#### **Nebengebäude / Außenanlagen**

<b>Garage</b>	Doppelgarage Baujahr ca. 1982
<b>Außenanlagen</b>	Einfriedung, Hecken, Bepflanzungen Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss, Versorgungsanlagen Hofbefestigung, Zufahrt, Zuwegung Stützmauer, Standplatz für Mülltonnen

#### **Anmerkung**

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

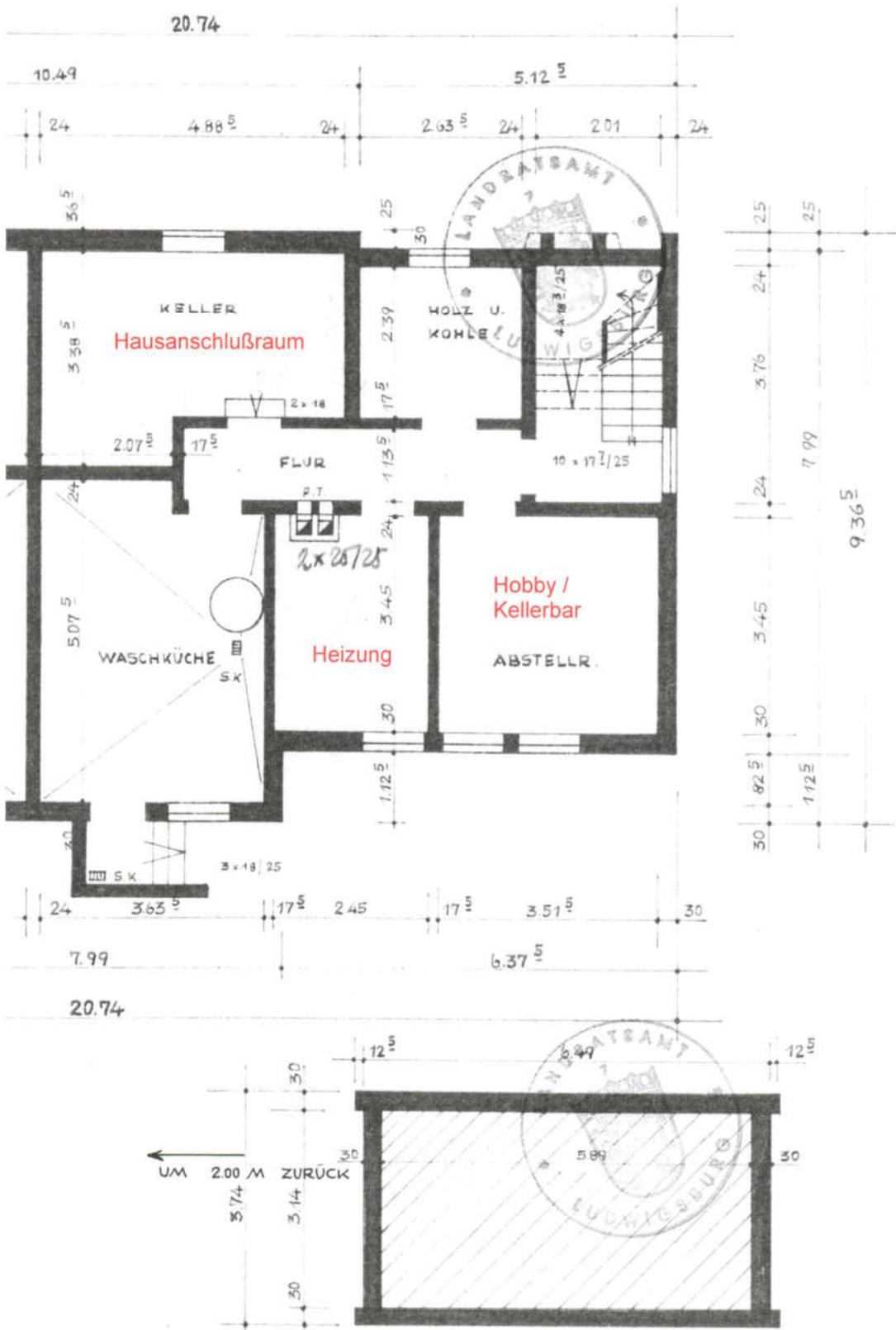
#### **Anmerkung**

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

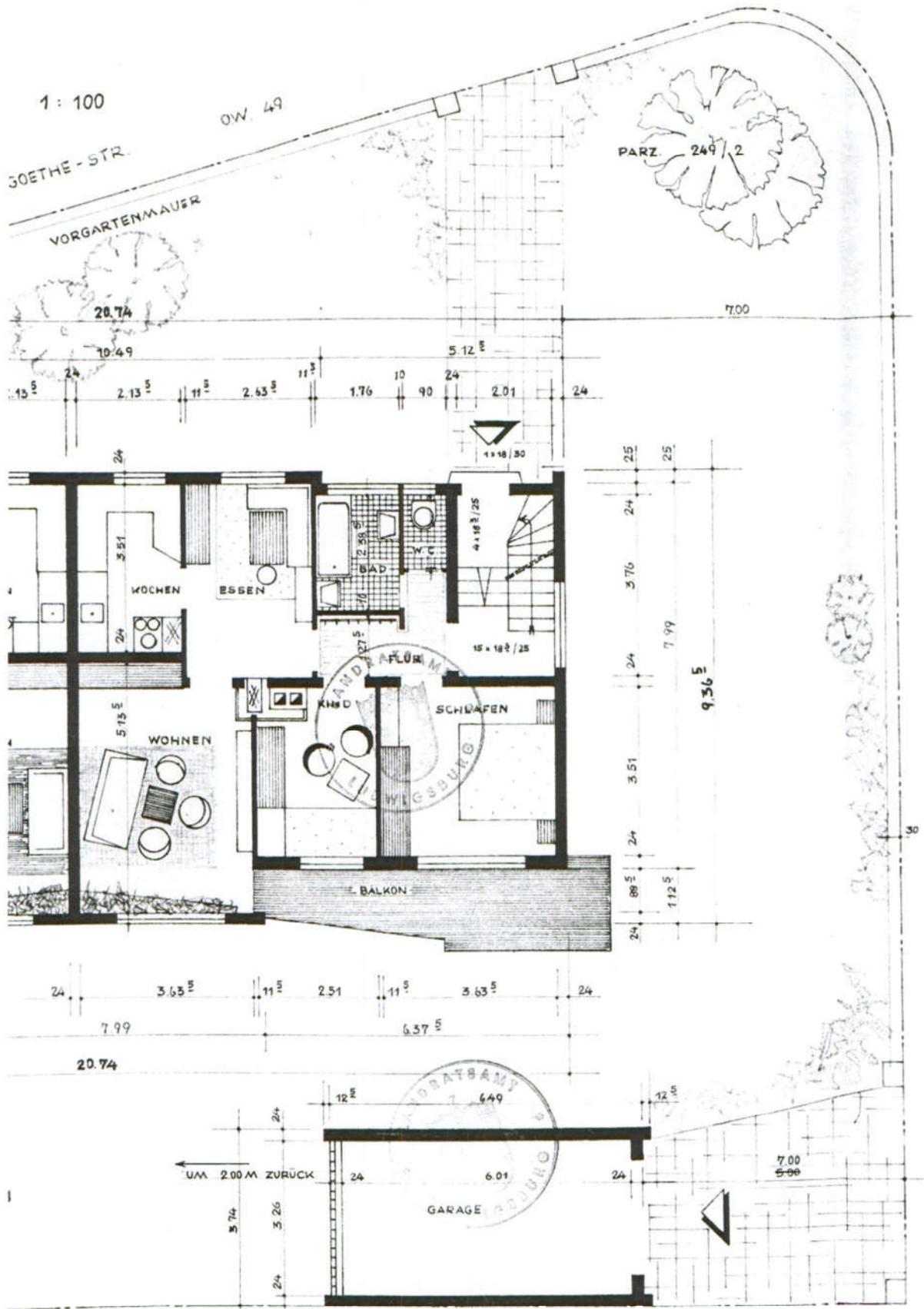
#### **Energetische Qualität**

<b>Energieausweis</b>	liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor
<b>Energieversorgungssysteme werden genutzt für</b>	Heizung und Warmwasser
<b>Lüftungskonzept</b>	Fensterlüftung

**Gebäudepläne**  
**Grundriss Untergeschoss**



Grundriss Erdgeschoss



### Grundriss Obergeschoss

