

Gebäude

Bauernhaus

Der Abstellraum im östlichen Bereich des Erdgeschosses sowie die Räume in der 1. Dachgeschossebene konnten nicht besichtigt werden!

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, es wurde laut Auskunft der Eigentümerin ca. im Jahre 1780 errichtet. Am Wertermittlungstichtag stellt es sich nicht unterkellert, mit Erdgeschoss, ausgebauter 1. Dachgeschossebene und nicht ausgebauter 2. Dachgeschossebene dar.

Das Gebäude wird an seiner Südseite über eine Stufe nach oben und eine nachfolgende Holztür mit Glaseinlage und Oberlicht, jeweils älteren Datums, begangen. Rechtsseitig ist in der Laibung eine Klingel montiert. Der Hauseingang wird durch ein kleines Vordach mit Plexiglasdoppelstegplatten überdeckt. Der östliche Bereich des Erdgeschosses wird an der Südseite des Gebäudes über eine eigene Holztür begangen, konnte vom Sachverständigen jedoch nicht begangen werden.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Erdgeschoss und 1. Dachgeschossebene über eine Holztreppe, Wand- und Lichtwange in Holz, Tritt- und Setzstufen in Holz, in jüngerer Vergangenheit ausgetauscht, Geländer in Holz sowie zwischen 1. und 2. Dachgeschossebene über eine steile Holzstiege, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, überwiegend verputzt und gestrichen, Giebelseite nach Westen in Sandstein, unverputzt, ausgeführt und schadhafte.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nordost/Südwest, Eindeckung in Betondachsteinen. In der nördlichen Dachfläche ist eine breite Dachgaube vorhanden, in der südlichen Dachfläche vier schmale Schleppgauben, letztere seitlich und nach vorne mit verzinktem Stahlblech eingelech. Über Dach sind zwei gemauerte Kaminköpfe und eine Antennenanlage erkennbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.
Geschossdecken:	Vermutlich überwiegend Holzbalkendecken; Preußische Kappendecke über dem Heizungsraum im Erdgeschoss.

Erdgeschoss – westlicher Bereich

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Diele, Bad/WC, Heizungsraum, Speis, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche dar.

Die Raumhöhe beträgt, gemessen in der Diele ca. 2,46 m, gemessen im Bad/WC ca. 2,04 m.

Ausstattung

Fußböden:	In der Diele, im Bad/WC und in der Speis mit Steinzeug belegt, älteren Datums und teilweise schadhafte; im Heizungsraum in Beton ausgeführt; im Wohnzimmer, im Schlafzimmer und in der Küche mit Holzdielen belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise älteren Datums, teilweise in der Vergangenheit erneuert; in der Diele bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.

Decken:	In der Diele mit Raufaser tapeziert und gestrichen; im Bad/WC augenscheinlich abgehängt, verputzt und gestrichen; im Heizungsraum als Preußische Kappendecke ausgeführt, geschlämmt; in der Speis, im Wohnzimmer, im Schlafzimmer und in der Küche mit Holz, Nut und Feder, verkleidet, laut Auskunft der Eigentümerin überwiegend ca. im Jahre 2016 erneuert.
Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, als Kassetten-türen ausgeführt; Zarge in Metall, Blatt in Holz, zwischen Diele und Bad/WC.
Fenster:	Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster in Holzoptik, gemäß Stempel ca. im Jahre 2003 eingebaut, überwiegend mit Kunststoffaußenrollos ausgeführt; einfach verglastes Kunststoffkellerfenster mit Mäusegitter zwischen Heizungsraum und Abstellraum im östlichen Bereich des Erdgeschosses; Holzisoliertglasfenster, von außen vergittert, in der Speis.
Beheizung:	Flachheizkörper in der Speis, im Wohnzimmer, im Schlafzimmer und in der Küche; in der Diele und im Hausflur ist keine Beheizung vorhanden.
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung, Fabrikat Buderus, Typ G125 eco, Baujahr laut Auskunft der Eigentümerin ca. 2016, mit Buderus logomatic Steuerung und Brenner, Fabrikat Hansa Hvs 5,3, Baujahr 2019, im Heizungsraum. Laut Auskunft der Eigentümerin befinden sich die Heizöltanks im Abstellraum im östlichen Bereich des Erdgeschosses.
Sanitärgegenstände:	Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Stand-WC ohne angeschlossene Spülung im Bad/WC.
Sonstiges:	<p>In der Diele befindet sich unmittelbar nach der Haustür ein Verteilerkasten. Weiterhin sind hier in einem provisorisch errichteten Holzwandschrank mit innenlaufender Holzschiebetür ein Sicherungskasten mit Kipp-sicherungen und FI-Schalter sowie ein Zählerkasten mit zwei Stromzählern vorhanden.</p> <p>Unterhalb der Treppe zur 1. Dachgeschossebene ist mittels einer Holzkonstruktion ein Abstellraum abgetrennt.</p> <p>Der Heizungsraum ist innenliegend. Eine ehemals zum Abstellraum im östlichen Bereich des Erdgeschosses wurde in der Vergangenheit zugemauert. Wandseitig ist ein Durchlauferhitzer, Fabrikat Vaillant, jüngeren Datums, montiert.</p> <p>In der Speis ist eine Küchenzeile vorhanden, älteren Datums und ohne Wertrelevanz.</p> <p>Im Schlafzimmer befindet sich eine Infrarotkabine, laut Auskunft der Eigentümerin vor ca. 15 bis 20 Jahren eingebaut, ohne Wertrelevanz.</p> <p>In der Küche ist ein Festbrennstoffherd vorhanden, laut Auskunft der Eigentümerin ca. im Jahre 2016 eingebaut. In diesem Bereich sind die Wände und der Fußboden mit Steinzeug belegt.</p>

Erdgeschoss – östlicher Bereich

Dieser Bereich konnte nicht besichtigt werden!

Wird über die Holztür begangen und stellt sich gemäß den vorliegenden Planunterlagen als großer Abstellraum dar. Laut Auskunft der Eigentümerin befinden sich hier die Heizöltanks der Ölzentralheizung.

1. Dachgeschossebene

Dieser Bereich konnte nicht umfänglich besichtigt werden!

Wird von der Diele im Erdgeschoss aus über eine Holzkassetentür, jüngeren Datums und provisorisch eingebaut, sowie die nachfolgende Treppe begangen und stellt sich mit Diele, drei Räumen nach Westen, Vorraum, Bad/WC und einem Raum nach Osten dar.

Die Raumhöhe beträgt, gemessen in der Diele ca. 2,39 m, gemessen im Bad/WC ca. 2,43 m. In der Diele ist der Fußboden mit Holzdielen belegt, in der Vergangenheit abgeschliffen. Die Wände sind überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, zur Stiege in die 2. Dachgeschossebene hin mit Holz, Nut und Feder, verkleidet und gestrichen. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein zweiflügeliges Kunststoffisolierglasfenster ohne Außenrollo in der Dachgaube nach Norden. Eine Beheizung ist nicht vorhanden. Wandseitig ist ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter auf Putz montiert. Von hier aus können über Holztüren, Zargen und Blätter in Holz, mit geringer Durchgangshöhe, die Räume nach Westen und Osten begangen werden.

Der Vorraum zum Bad/WC wird von der Diele aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Hier ist der Fußboden in Betonestrich, geschliffen, ausgeführt. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen.

Das Bad/WC wird vom Vorraum aus über eine Holzschiebetür mit Glaseinlage begangen. Hier ist der Fußboden in Betonestrich, geschliffen, ausgeführt. Die Wände und die Schräge sind bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, darüber mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisolierglasfenster ohne Außenrollo in der Dachgaube nach Süden. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper. An Sanitärgegenständen sind eine Einbaubadewanne, ein Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser sowie ein Stand-WC mit Druckspülung vorhanden. Die Warmwasserbereitung erfolgt für das Waschbecken über einen Elektrodurchlauferhitzer, Fabrikat Zanker, Fassungsvermögen 5-Liter, älteren Datums, und für die Badewanne über einen Elektroboiler, Fabrikat Stiebel-Eltron, älteren Datums.

2. Dachgeschossebene

Wird von der Diele der 1. Dachgeschossebene aus über eine Holzbrettertür sowie die nachfolgende Stiege begangen und stellt sich – entgegen den vorliegenden Planunterlagen – als nicht ausgebauter Dachraum dar.

Der Fußboden ist mit Grobspanplatten belegt. Die Wände sind teilweise verputzt, ungestrichen, teilweise in Sandsteinmauerwerk, unverputzt, ausgeführt. Das Dach ist zimmermannsmäßig in Holz als Kehlbalkendach mit liegendem Stuhl ausgeführt. Der Raum ist bis zum First hin offen ausgeführt. Die Dachschrägen sind mit Dämmwolle und einer Dampfbremssfolie versehen, laut Auskunft vor ca. 20 bis 25 Jahren angebracht, augenscheinlich aufgrund von Tiereinwirkung teilweise stark schadhaf.

Die Belichtung und Belüftung erfolgt an den Giebelseiten über Kunststoffisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos sowie nach Süden über Holzisolierglasdachflächenfenster, welche aufgrund der im Bereich der Dachschräge angebrachten Holzleisten nicht zu öffnen sind.

In der Vergangenheit sollte mittels Leichtbauwandprofilen und Gipskartonplatten ein Badezimmer abgetrennt werden, welches jedoch nicht fertiggestellt wurde. Hier befindet sich eine lose aufgestellte Einbaubadewanne.