

## 3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, 1 geschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, fast vollständig unterkellert (außer Garage), das Dachgeschoss ist ausgebaut und ist als Einliegerwohnung genutzt
Baujahr:	1997
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	verklindert; Die Gebäudefassade ist hinterlüftet.

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Kellerräume, HWR/HAR, Heizung, Heizöllager, Werkstatt und Treppenhaus

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer, Küche, Vorratsraum, Bad/WC, Gäste-WC mit Dusche sowie eine überdachte, großzügige Terrasse am Wohnzimmer

Dachgeschoss: Einliegerwohnung mit Wohnküche, Schlafzimmer, Gästezimmer, Bad/WC und Flur

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	aus Beton
Keller:	aus Gas- oder Porenbetonmauerwerk
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk (von innen: Gasbeton-Luftschicht-Klinker)
Innenwände:	aus Gas- oder Porenbetonmauerwerk
Geschossdecken:	über dem Kellergeschoss aus Stahlbeton; über dem Erdgeschoss Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Hauseingangstreppe:</u> aus Beton, mit Fliesenbelag und mit Geländer <u>Nebeneingangstreppe:</u> aus Beton, mit Fliesenbelag und gemauerte Treppenwangen <u>Kelleraußentreppe:</u> aus Beton, mit Handlauf <u>Kellertreppe:</u> gewendelte Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz <u>Dachgeschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Geländer
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; 1 Schornstein mit 2 Zügen vorhanden

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; 2 separate Absicherungen
Heizung:	Öl-Zentralheizung; gemeinsam für beide Wohneinheiten; Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst. Auf Ausstattungsbesonderheiten wird entsprechend hingewiesen.

Bodenbeläge:	im Kellergeschoss Betonestrich mit Fliesen; im Erdgeschoss Betonestrich, überwiegend mit Fliesen, ebenfalls die überdachte Terrasse, teilweise Parkett; im Dachgeschoss überwiegend textile Beläge, teilweise Fliesen
Wandbekleidungen:	überwiegend glatt verputzt und tapeziert; Bäder raumhoch gefliest, Fliesenspiegel an den Objektwänden der Küchen
Deckenbekleidungen:	überwiegend glatt verputzt, mit Raufasertapeten tapeziert und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; im Wohnzimmer des Erdgeschosses auch raumhohe Fenster; im Dachgeschoss auch Dachflächenfenster; Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Klinkerrollschicht
Türen:	<u>Hauseingangstür</u> : aus Aluminium mit Seitenteil und Lichtausschnitt; 3 weitere Hauseingangstüren aus Kunststoff; Garage mit großem Sektionaltor und elektrischem Antrieb
sanitäre Installation:	<u>Zimmertüren</u> : glatte Türen aus Holzwerkstoffen, furniert <u>Bad im EG</u> : eingebaute Wanne, WC und Waschbecken; <u>Gäste-WC im EG</u> : Dusche, WC und Waschbecken; <u>Bad im DG</u> : eingebaute Wanne, Dusche, WC und Waschbecken; einfache bis gute Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

#### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	2 Eingangstreppen, überdachte Kelleraußentreppe, überdachte Terrasse
besondere Einrichtungen:	großes Garagen-Sektionaltor, Kamin im Wohnzimmer des Erdgeschosses; Kühlzelle im Vorratsraum, Pumpenschacht mit Söffelpumpe im Kellergeschoss als Vorsorgeeinrichtung gegen erhöhtes Grundwasser
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; Es sind lediglich in einem Teil des Kellers Feuchtigkeitsränder aus einem zurückliegenden Wassereinbruch im Keller sichtbar. Feuchtigkeits-schäden sind nicht mehr vorhanden. Eine malermäßige Instandsetzung ist aber angeraten.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht nur ein geringfügiger Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung vor der Doppelgarage, Geräteschuppen aus Holz (ca. 4 x 4 m), Teich, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedungsanlagen mit Eingangs- und Einfahrtstor.

