

## 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

# Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **Q u e l l e n w e g 2 2 , 4 5 8 9 6 G e l s e n k i r c h e n**

am **20.01.2025**

**Teilnehmer** der Eigentümer  
die Frau des Eigentümers (zeitweise)  
der Sachverständige

**zu bewerten ist** eine Doppelhaushälfte und eine Garage

## ÄUSSERE BESCHREIBUNG

### Zur Konstruktion

Bei dem Haus handelt es sich um ein Holzständerwerk auf einem massiv errichteten Keller, so dass die Obergeschosse und das Erdgeschoss in Leichtbauweise bzw. Holzständerwerkbauweise erstellt worden sind und Holzbalkendecken vorhanden sind.

Das Objekt befindet sich in einem Neubaugebiet aus ca. 2010. Straßen sind mit Betonpflaster befestigt. Hindernisse auf der Fahrbahn zur Verkehrsberuhigung mit jungen Bäumen und Beleuchtung Die Straßen sind als Spielstraßen ausgewiesen.

Die Umgebung besteht aus zeitgleich entstandenen Gebäuden, überwiegend Einfamilienhäuser, 1-geschosig mit ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach, Klinker und Putzfassaden. In Sichtweite befinden sich Schornsteine des Kraftwerkes. Des Weiteren ist das Wohngebiet mit Grünzügen und Rigolen durchzogen.

Der Vorgarten ist ein Steingarten mit Graniteinfassung.  
Die Zufahrt ist mit Betonpflaster befestigt, leichte Spurrillen.

### Garage

- Blechgarage mit Spritzputz
- Wände: Trapezblech
- Decke: Trapezblech
- Boden: durchgepflastert
- ein manuelles Stahlschwingtor

Garten mit zentraler Rasenfläche relativ ungepflegt. Die Abgrenzung mit Stahlgitterzaun und einer Hecke. Terrasse ist mit Betonplatten gedeckt.

Die Gartenfassade ist geputzt, Lochfassade. Satteldach mit Betondachsteinen und Dachflächenfenstern, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Giebelfassade Putz, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, sichtbare Rollläden. Im Spitzbodenbereich ein Absturzgitter.

Eingangsfassade ebenfalls Putz. Kunststofffenster. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Satteldach mit Dachziegeln. Der Eingang liegt drei Stufen oberhalb des Straßenniveaus.

# INNENBESICHTIGUNG

Eine Innenbesichtigung wird zugelassen. Auch dürfen Fotos erstellt werden, jedoch sollen die Fotos nicht im Gutachten veröffentlicht werden.

## Kellergeschoss

### Keller

- Fußboden: Fliesen
- Wände: Beton gestrichen, teilweise grau, teilweise weiß
- Decken: Filigrandecken

### Heizungskeller

- Eine neue Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher. Die Wärmepumpe kommt aus dem Jahr 2024.
- In diesem Keller auch Anschlüsse für Wasser und Strom sowie Telekommunikation- Es ist ein Glasfaseranschluss vorhanden.
- Die Elektrounterverteilung ist ebenfalls hier, eine ausreichende Anzahl an Sicherungsautomaten sowie drei unterschiedliche Stromkreise mit FI-Schalter
- Die Elektroinstallation ist eine Aufputzinstallation im Kellergeschoss und Unterputzinstallation in den Obergeschossen

### Großer Kellerraum

- Fußboden: Fliesen
- Wände: gestrichen
- Decke: Filigrandecke
- Fenster: Kunststofffenster im Lichtschacht mit Isolierverglasung
- Waschmaschinenanschlüsse und Trockneranschlüsse
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

### Weiterer Kellerraum

- Fußboden: Fliesen
- Wände: gestrichen
- Decke: Filigrandecke
- Fenster: zwei Kunststofffenster jeweils im Lichtschacht mit Isolierverglasung

Die Kellerräume sind im Grunde genommen noch im Rohbauzustand mit fertiggestelltem Boden. Die Wände sind Betonwände. Die Treppe ist eine Stahltreppe mit Holzstufen, Stahlgeländer und Holzhandlauf.

In dem Baugebiet gibt es gemäß Angabe einen Fernwärmeanschluss.

## Erdgeschoss

Die Hauseingangstür ist eine Kunststoffrahmentür mit einem Blindelement und teilweise Isolierverglasung. Im Erdgeschoss deutliche bzw. penetrante Gerüche von Tierhaltung. Diese zu entfernen erfordert einen überdurchschnittlichen Aufwand.

### Diele

- Fußboden: im gesamten Erdgeschoss ein Fliesenboden
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Tapete und Anstrich, augenscheinlich in Eigenleistung
- Alle abgehenden Türen: Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend
- Heizung: Fußbodenheizung

### Gäste-WC

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1 m hoch gefliest; Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrolllade mit aufgesetztem Gurtwicklerkasten
- Einrichtungsgegenstände: - ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten  
- ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser

### Garderobe

- Fußboden: Fliesen
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert
- Hier der Anschluss für die Telekommunikation

### Wohnraum

- Fußboden: Fliesen
- Wände: teils Rauputz, teils Glatttapete gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden und aufgesetztem Gurtwicklerkasten, zur Terrasse zwei Dreh-/Kippflügel als Stulpelemente

### Küche

- Fußboden: Fliesen
- Wände, Decke: tapeziert und gestrichen
- Anschlüsse für Wasser und Abwasser im Schrankbereich
- Anschluss für E-Herd
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden und aufgesetzter Gurtwicklerkasten
- Das Warmwasser in der Küche kommt von der Heizung

## Obergeschoss

### Diele

- Fußboden: Fliesen
- Wände: Rauputz
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Die zuvor beschriebene Stahlholmtreppe mit Holzstufen führt weiter nach oben
- Alle abgehenden Türen: Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend.
- Auch im Obergeschoss ist überall eine Fußbodenheizung vorhanden.

### Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 1 m hoch gefliest, im Nassbereich ca. 2 m hoch, es sind Dachschrägen vorhanden
- Einrichtungsgegenstände:
  - eine Badewanne
  - eine bodengleiche Dusche
  - ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten
  - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- Fenster: Dachflächenfenster mit den typischen Feuchtigkeitsspuren im Bereich der Ecken und zum Dach hin
- Heizung: Handtuchheizkörper zur Verstärkung der Fußbodenheizung

### Schlafzimmer zur Garage hin

- Fußboden: Fliesen
- Wände: geputzt
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollladen mit aufgesetztem Gurtwicklerkasten. Die Verglasung ist bodentief. Die unteren Fenster sind mit Sicherheitsglas ausgestattet.
- In diesem Zimmer ist die Verteilung für die Fußbodenheizung

### Weiteres Schlafzimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände, Decke/Dachschrägen: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Dachflächenfenster

## Spitzboden

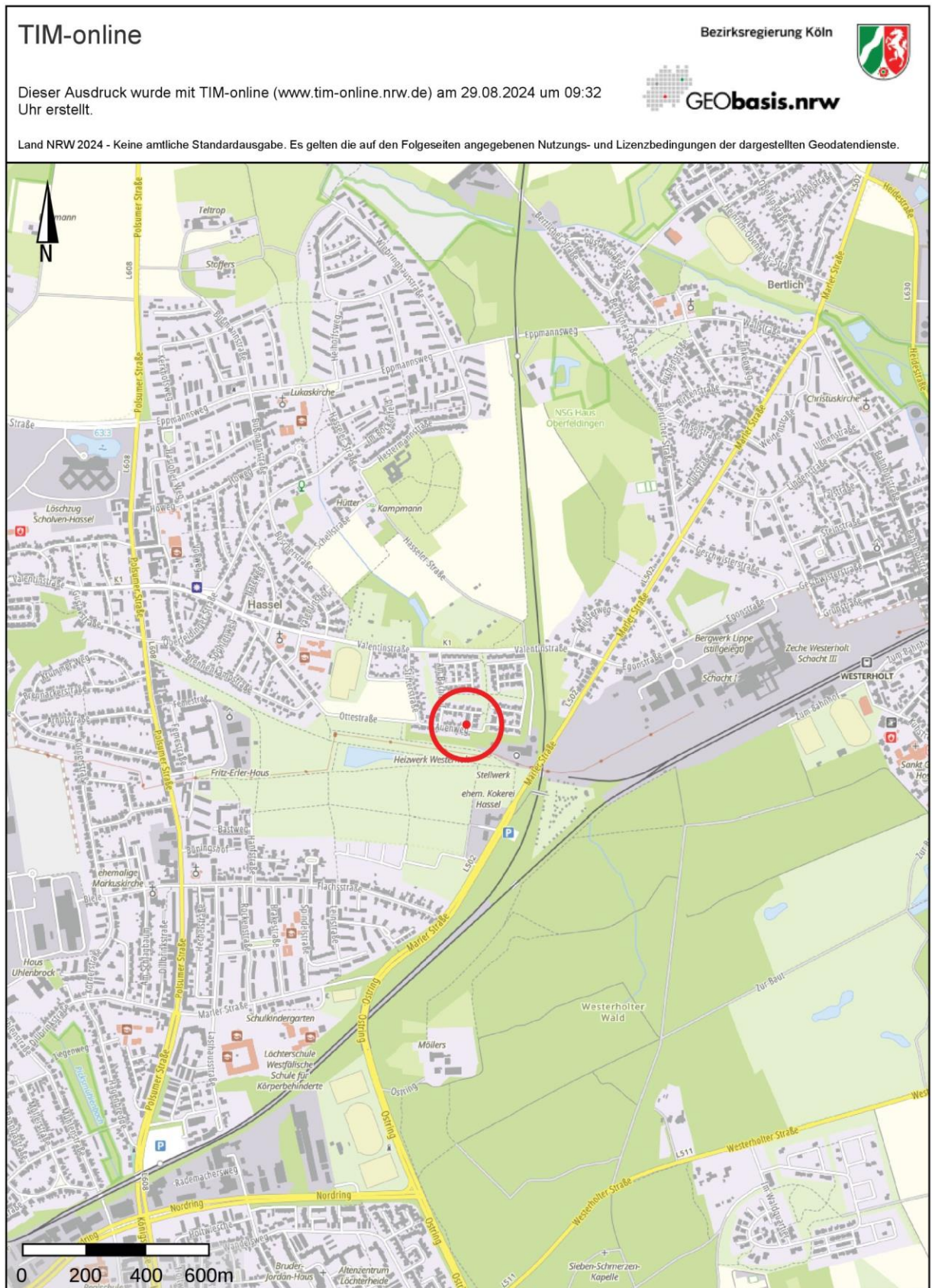
### Raum

- Fußboden: Laminat
- Wände, Dachschrägen tapeziert
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, in dem Fall ein durchgehender Dreh/Kippflügel mit einer Außenabsturzicherung
- im Spitzboden gibt es keine Heizung

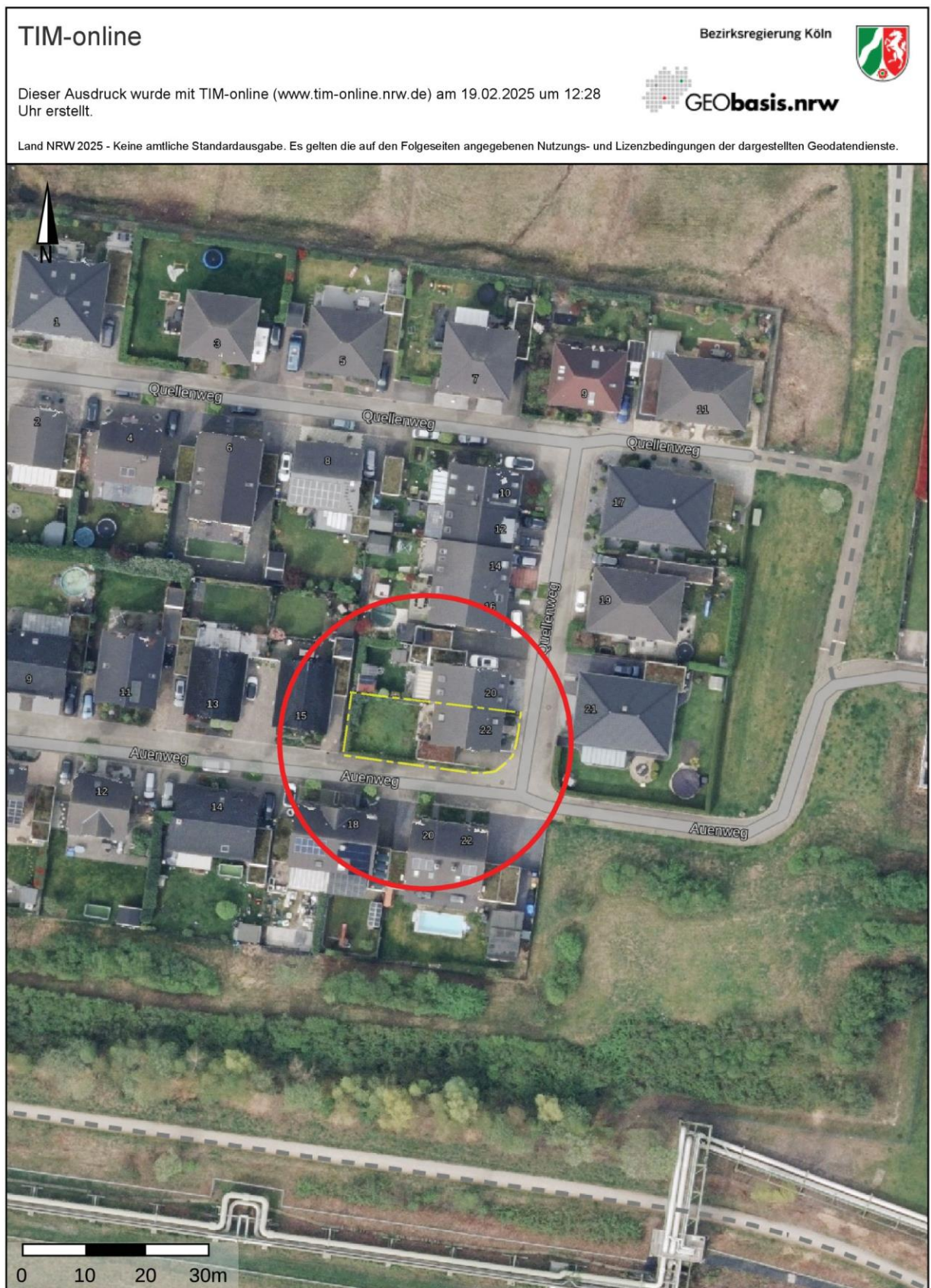
Insgesamt ein relativ junges Gebäude aber mit einem deutlichen Instandsetzungsbedarf im Bereich Pflege und Schönheitsreparaturen, diese müssen vollumfänglich durchgeführt werden. Auch wurden die Ausbauleistungen augenscheinlich überwiegend in Eigenleistungen erstellt und sind unfachmännisch.

Gelsenkirchen den 20.01.2025

## 5.2. Stadtplan



## 5.3. Luftbild



### 5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen  
Katasteramt**

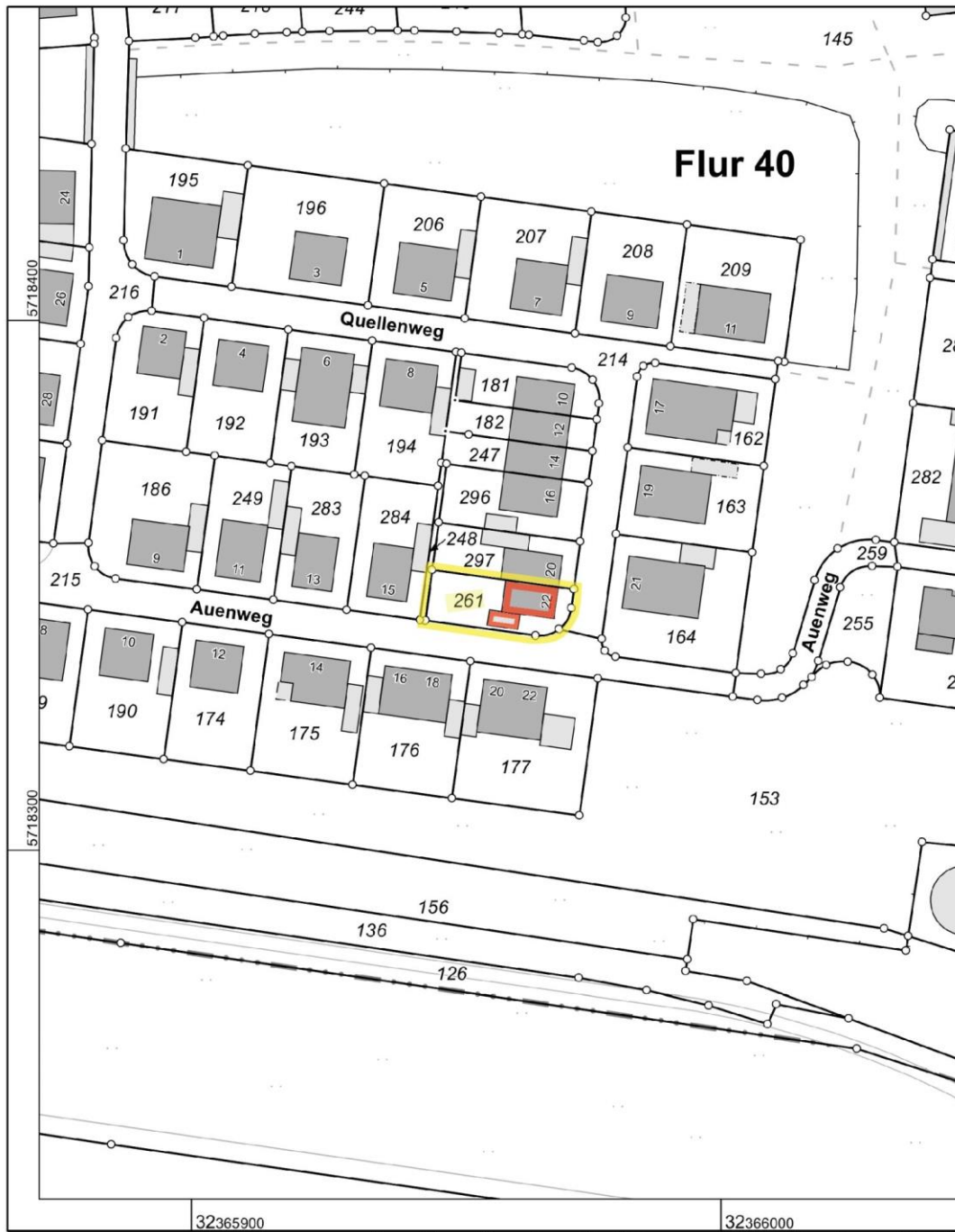
Goldbergstraße 12  
45894 Gelsenkirchen

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

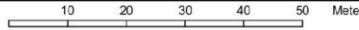
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 261  
Flur: 40  
Gemarkung: Buer  
Quellenweg 22, Gelsenkirchen

Erstellt: 30.08.2024  
Zeichen:



Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

### 5.5. Bauzeichnungen

