

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **Auf dem Schollbruch 29, 45899 Gelsenkirchen**

am 11.07.2023

Teilnehmer der Eigentümer
der Sachverständige

zu bewerten ist eine Doppelhaushälfte mit Garage

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Bei der Straße Auf dem Schollbruch handelt es sich um eine Straße mit Asphaltoberfläche, teils instandsetzungsbedürftig. Parkmöglichkeiten am Straßenrand und auf dem Gehweg bzw. auf dem Seitenstreifen. Beidseitiger Gehweg, alter Baumbestand mit alten Platanen. Die Straße ist eine Zone 30. Abgehende Seitenstraßen mit Asphaltoberfläche, beidseitigen Parkmöglichkeiten und jüngeren Baumbestand. Die Lage ist nahe des Stadtteils Zentrums Horst. Die umgebende Bebauung besteht aus 1 und 2-Familienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, teilweise gewerblich genutzt.

Straßenseite

Fassade Erd- und Obergeschoss bestehend aus Klinker, Vordach teilweise aus Zementfaserschindeln mit Flachdachabdeckung. Attika mit Zementfaserschindeln. Fensterband mit festen Elementen aus Kunststoff. Dach Betondachsteine mit Dachflächenfenstern für die Obergeschosswohnung. Im Bereich der Klinkerfassade, wo das verdeckte Fallrohr zu vermuten ist, deutliche Spuren von Feuchtigkeit. Hier besteht die Gefahr, dass die Regenrinne verstopft ist und Wasser aus der Fassade in das Haus eindringt. Eine abschließende Beurteilung ist nicht möglich, da kein Zugang zu dem Treppenhaus bestand. Die benachbarte Doppelhaushälfte hat bereits eine außenliegende Rinne nachgerüstet. Garagenzufahrt mit Betonsteinpflaster.

Giebelansicht

Im Bereich Erdgeschoss/ Obergeschoss Klinker, im Obergeschoss Wechsel mit Zementfaserschindeln, Dachgeschoss/Spitzgiebel komplett Zementfaserschindeln. Fensterband aus Kunststofffenster mit Isolierverglasung und teilweise Kunststoffelementen.

Gartenseite

Fassade im Erdgeschoss eine Klinkerfassade, ab dem 1. Obergeschoss eine Zementfaserschindelfassade. Im Bereich des Dachgeschosses eine Flachdachgaube ebenfalls mit Schiefereindeckung. Verdeckte Rinnen und innenliegende Fallrohre. Der Balkon mit einer Betonbrüstung aus Sichtbeton, darüber ein Stahlgeländer, teilweise Kunststoffverkleidung. Die Dachgeschosswohnung hat eine innenliegende Loggia, die nicht einsehbar ist. Dacheindeckung aus Betondachsteinen.

Garage ebenfalls Klinkermauerwerk, dann eine Attika aus Zementfaserschindeln und Aluminiumblech und Flachdachabdichtung. Kellertreppe Beton mit gemauerten Hälsen. Eine Überdachung. Im Bereich der Kellerhäse typische Verfärbung durch eindringende Feuchtigkeit.

Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbereichen im Randbereich. Zaunanlagen rechts und links aus Stabgitterzäunen. Im hinteren Grundstücksbereich noch eine kleinere Gartenhütte aus Holz, Konfektionsware aus dem Baumarkt.

Garage

- Fußboden: Beton, leicht rissig
- Wände: eine Wand geputzt und gestrichen, die andere Wand Fugenglattstrich
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Zwei Garagentore, das zur Straße hin elektrisch, das zum Garten hin manuell

INNENBESICHTIGUNG**Kellergeschoss**Flur

- Fußboden: Fliesen
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Abgehende Türen: Zimmertüren in Stahlumfassungszarge einschlagend
- Treppe: Stahlbetontreppe mit Natursteinstufen, Stahlgeländer und Mipolamhandlauf

Abstellraum

- Fußboden: Fliesen
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen

Hausanschlussraum

- Fußboden: Fliesen
- Wände: Fugenglattstrich
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Einführung für Gas, Wasser und Strom
- Hier ein Sicherungskasten mit zwei Zählern und den Vorsicherungen

Raum links - wird als Abstellraum genutzt

- Fußboden: Fliesen
- Wände: Fugenglattstrich gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Aufputz verlegte Heizungsrohre

Büroraum

- Fußboden: Laminat
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Fenster: Fenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Weiterer Raum, wohnlich ausgebaut

- Fußboden: Fliesen
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Kelleraußentür: Mehrzwecktür, nachträglich wurde eine Schwelle eingebaut, um eindringendes Regenwasser zu vermeiden
- Küchenanschlüsse im Schrankbereich, Warmwasseranschluss von der Heizung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Heizungsraum

- Fußboden: Betonboden
- Wände und Decke: geputzt
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Gaszentralheizung älteres Modell aus dem Baujahr 1979. teils demontiert und augenscheinlich defekt
- daneben ein separater Warmwasserspeicher mit Brenner, ebenfalls ungefähr aus dem Baujahr

Fitnessraum

- Fußboden: Fliesen
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Hier Anschlüsse für Waschmaschine und ein Anschluss für ein Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser
- Heizung: Stahllattenheizkörper mit Thermostatventil

Treppenhaus

- Fußboden: Naturstein
- Wände: geputzt und gestrichen
- Zugang zum Erdgeschoss: über eine ältere Holzrahmentür mit Stilelementen

ErdgeschossDielenbereich

- Fußboden: Naturstein
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen, teilw. abgehangene Decke mit integrierter LED Beleuchtung
- Haustüranlage: ist die ursprüngliche Holzrahmentür mit Blindelementen und feststehendem Seitenteil mit Isolierverglasung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Unterverteilung für das Erdgeschoss, eine neuere Unterverteilung mit ausreichender Anzahl an Sicherungsautomaten und FI Schalter, Restarbeiten stehen hier noch aus

Offene Küche

Die Innenwände der ehemaligen Küche wurden entfernt, so dass eine offene Küche entstanden ist.

- Fußboden: Fliesen
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: ebenfalls wieder leicht abgehangen mit integrierter Beleuchtung
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr 1979
- Küche mit Anschlüssen im Schrankbereich
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnzimmer - mit einem Kamin/Rundkamin aus Naturstein

- Fenster: Hebeschiebeelement aus Kunststoff ebenfalls aus dem Baujahr 1979 und eine feststehende Verglasung ebenfalls Baujahr 1979 - im Erdgeschoss überall manuelle Rollläden.
- Heizung: Konvektor-Heizung im Fußbodenbereich
- Im Bereich der Feininstallation stehen noch Restarbeiten aus

Terrasse

- Fußboden: Fliesen, vielfach mit Frosteinwirkungen und teilweise abgesackt/ verschoben, hier zeichnen sich deutlich Quadrate ab und in der gefliesten Fläche wachsen kleinere Pflanzen.
- Sonstiges: Markise elektrisch

Obergeschoss

Die Treppe, die in das Obergeschoss führt, mit Treppenstufen aus Naturstein, integrierter Seitenbeleuchtung und Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf. Die Wände/Decke sind geputzt und gestrichen.

Diele

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen massiv furnierten Holztüren überlackiert in Stahlfassungs- zarge einschlagend

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und manuelle Rollläden
- Einrichtungsgegenstände:
 - eine Dusche mit größerer niedriger Duschtasse
 - ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten
 - eine Eckbadewanne
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- Heizung: Handtuchheizkörper mit Thermostatventil

Schlafzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände: geputzt
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, manuelle Rollläden
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Zweites Badezimmer

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: mit Styroporelementen abgeklebt
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und manuelle Rollläden
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten
 - eine Dusche
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Jugendzimmer

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, dann ein Dreh-/Kippflügel zur Loggia
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Loggia

- Fußboden: mit Holzplatten
- Seitenverkleidung aus Eternitschindeln
- Abkleide unten mit Profilhölzern

Weiteres Schlafzimmer

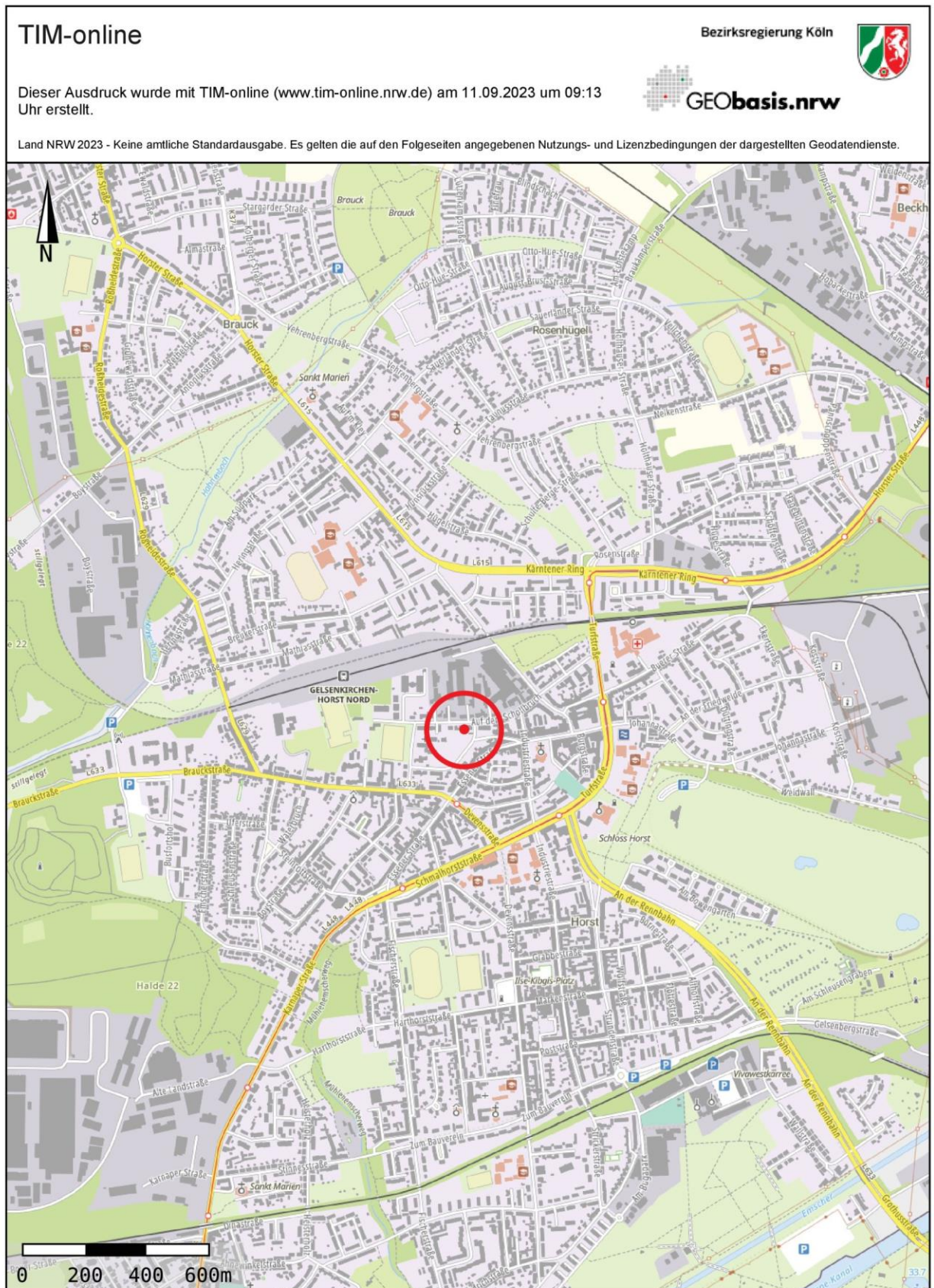
- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Dreh-/Kippflügel als Balkonausgangstür, ein feststehendes Fensterelement auf der Brüstung
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Holztür in Stahlfassungszarge einschlagend

Wohnung im Dachgeschoss

Die Einliegerwohnung ist nicht zugänglich, hierzu werden Fotos zugeschickt.

Gelsenkirchen 11.07.2023

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



Stadt Gelsenkirchen Katasteramt

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

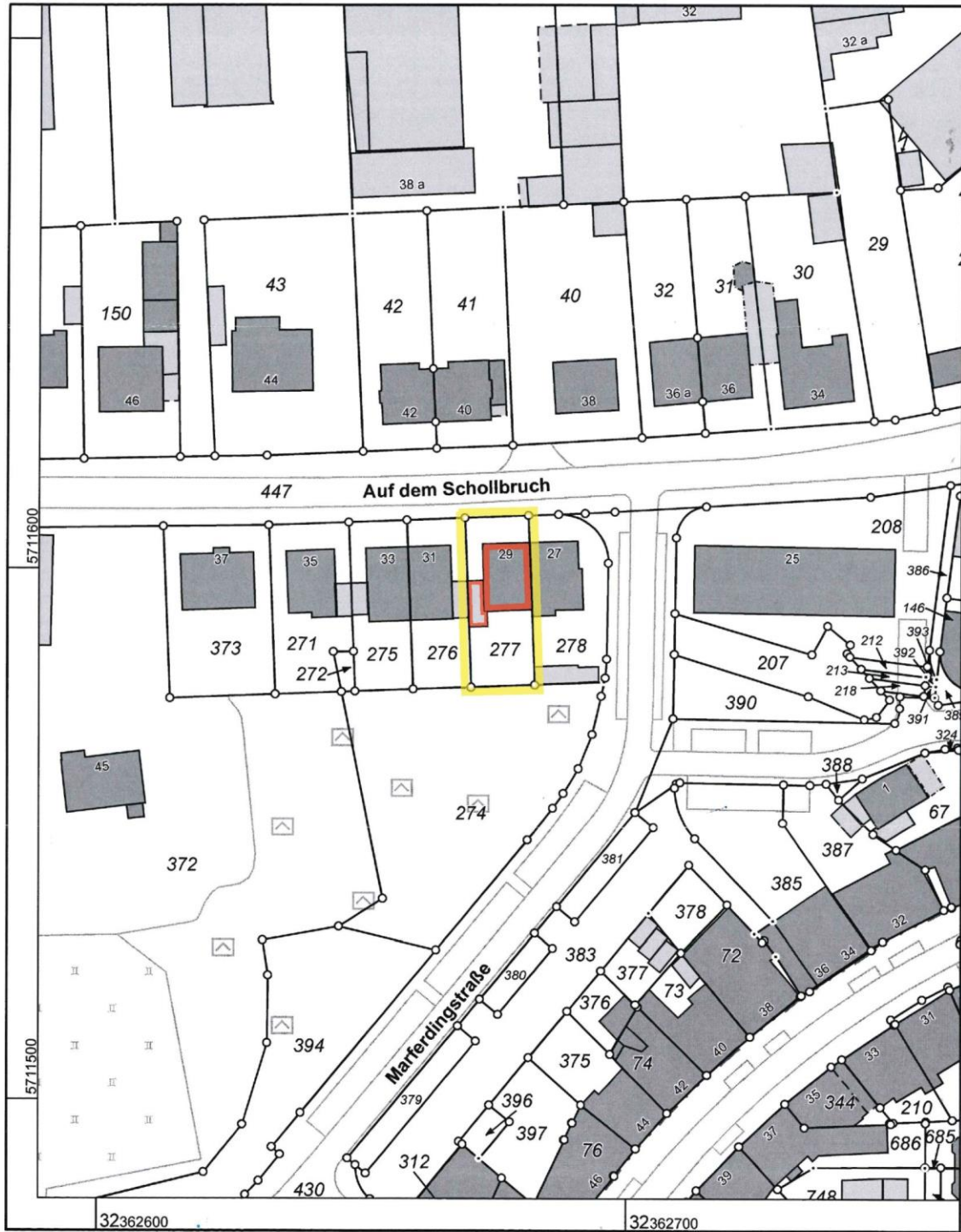
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 277
Flur: 15
Gemarkung: Horst
Auf dem Schollbruch 29, Gelsenkirchen

1. Ausfertigung

Erstellt: 02.03.2023
Zeichen: 23-EI-0226

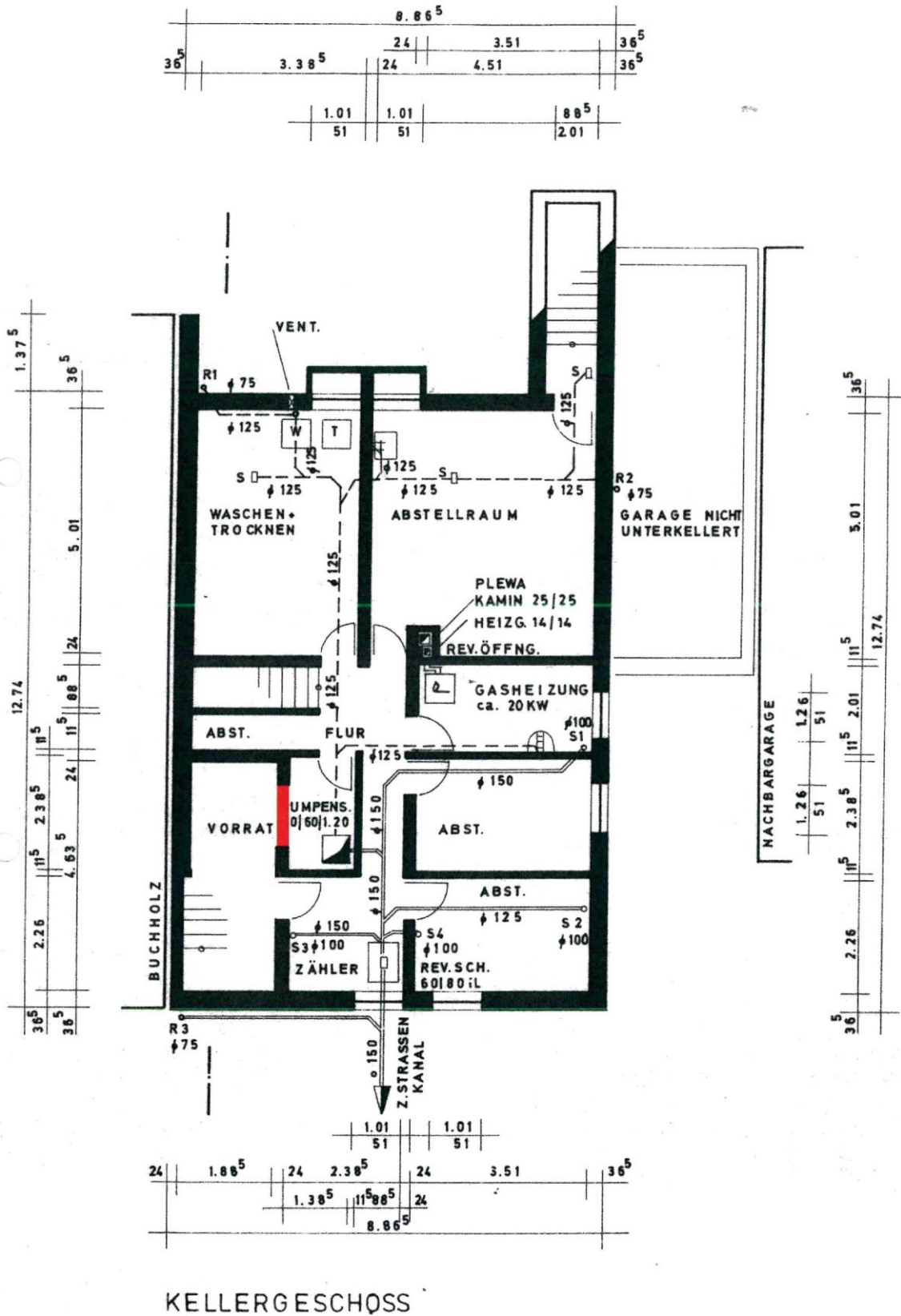


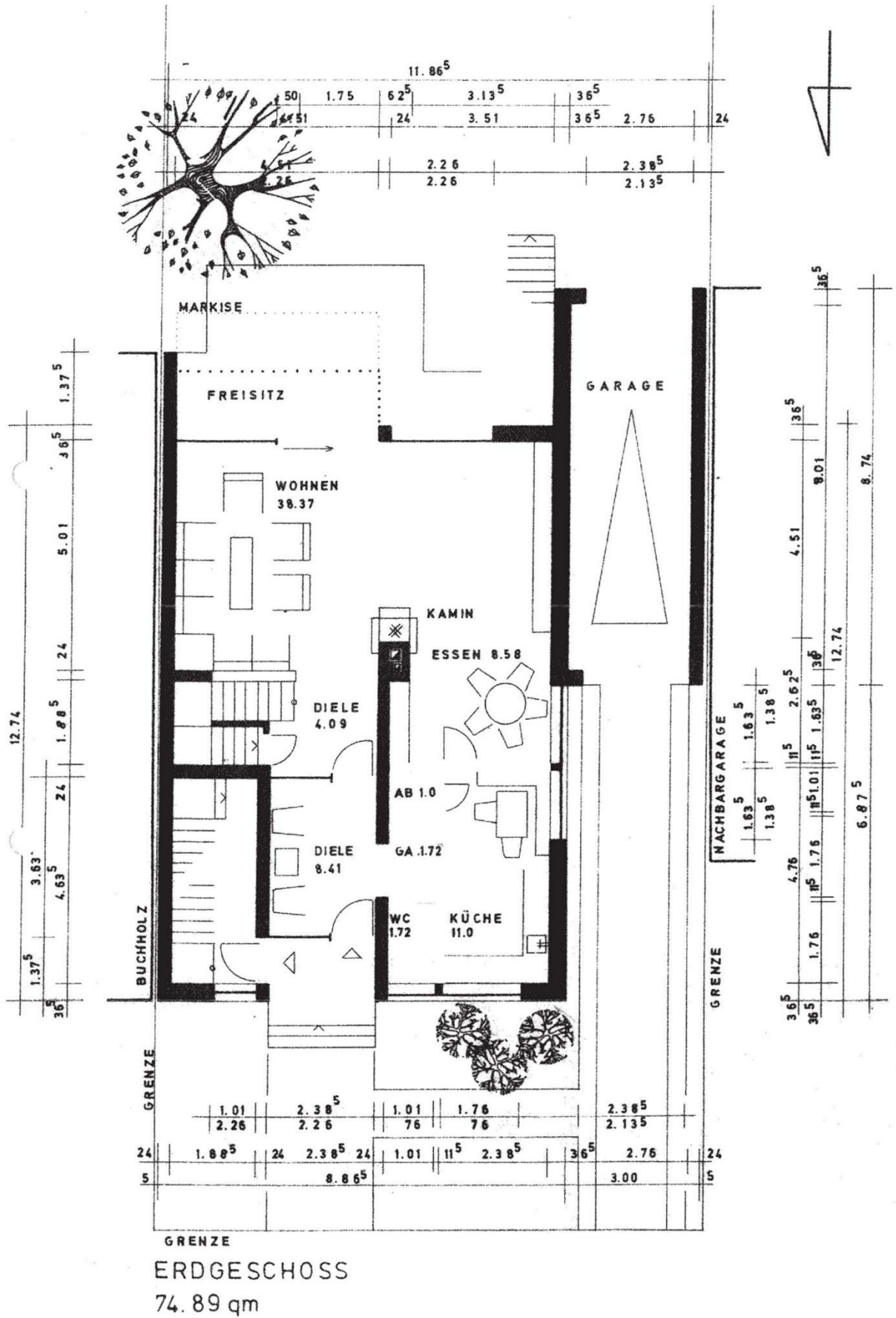
Maßstab 1 : 1000

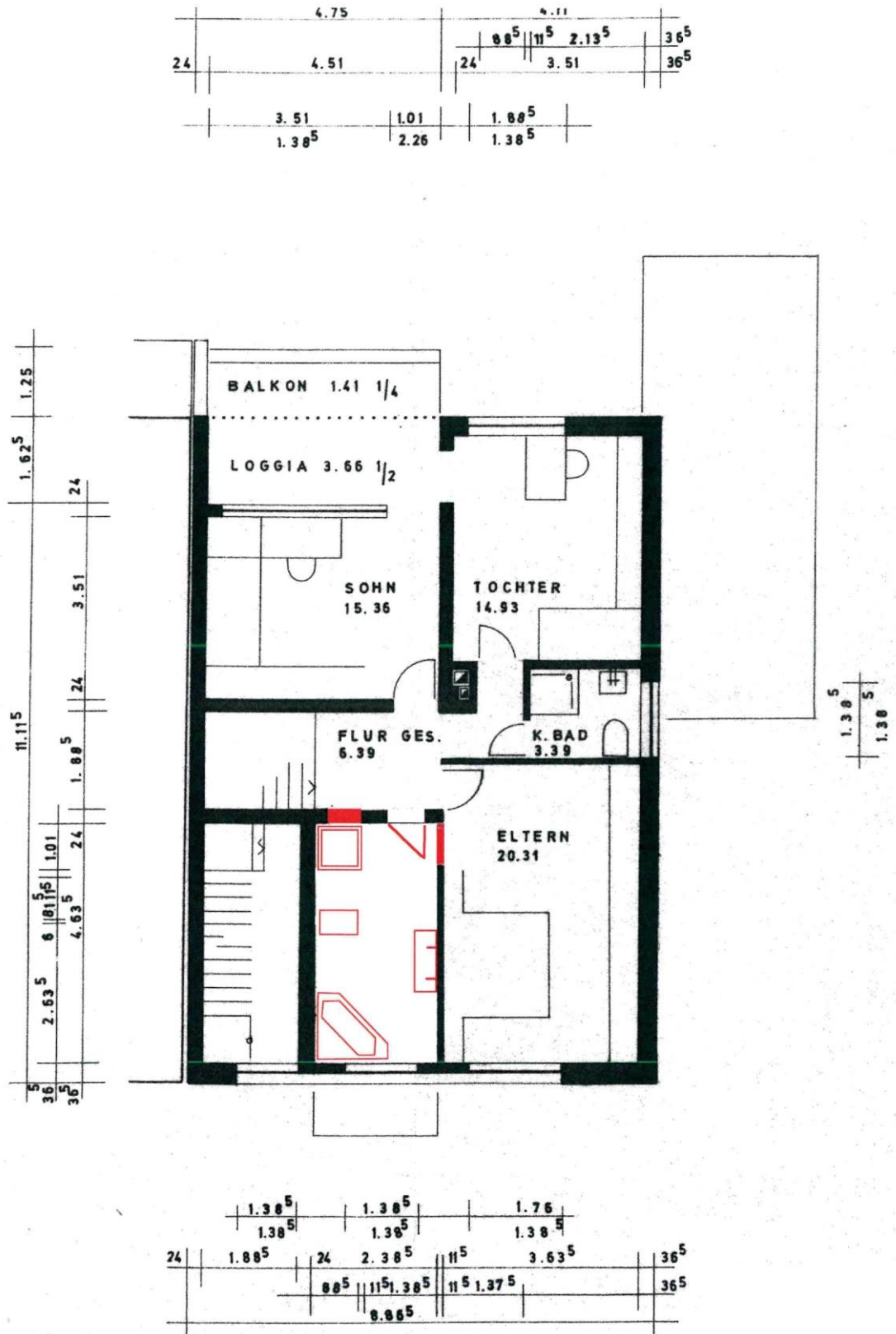
10 20 30 40 50 Meter

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

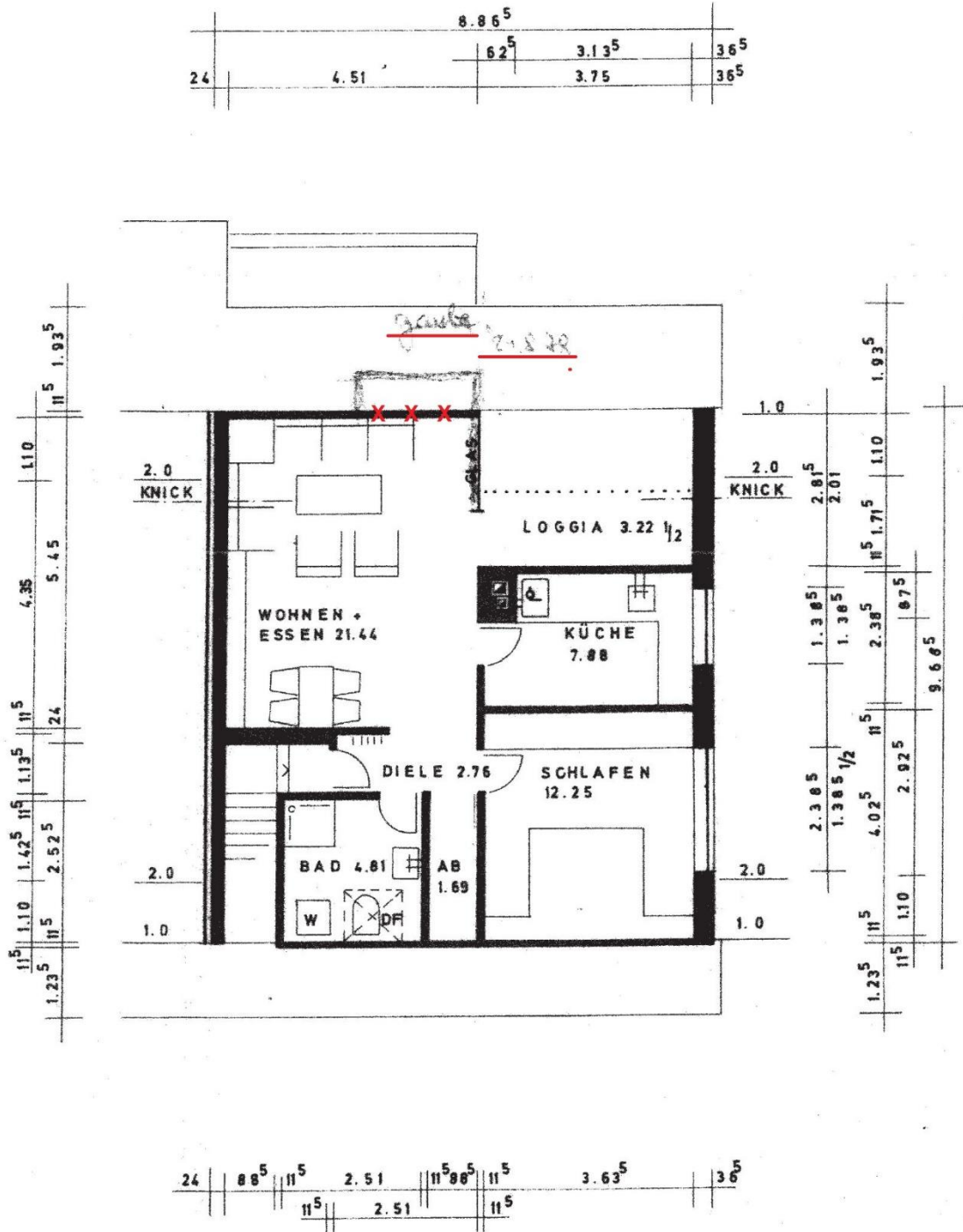
5.5. Bauzeichnungen



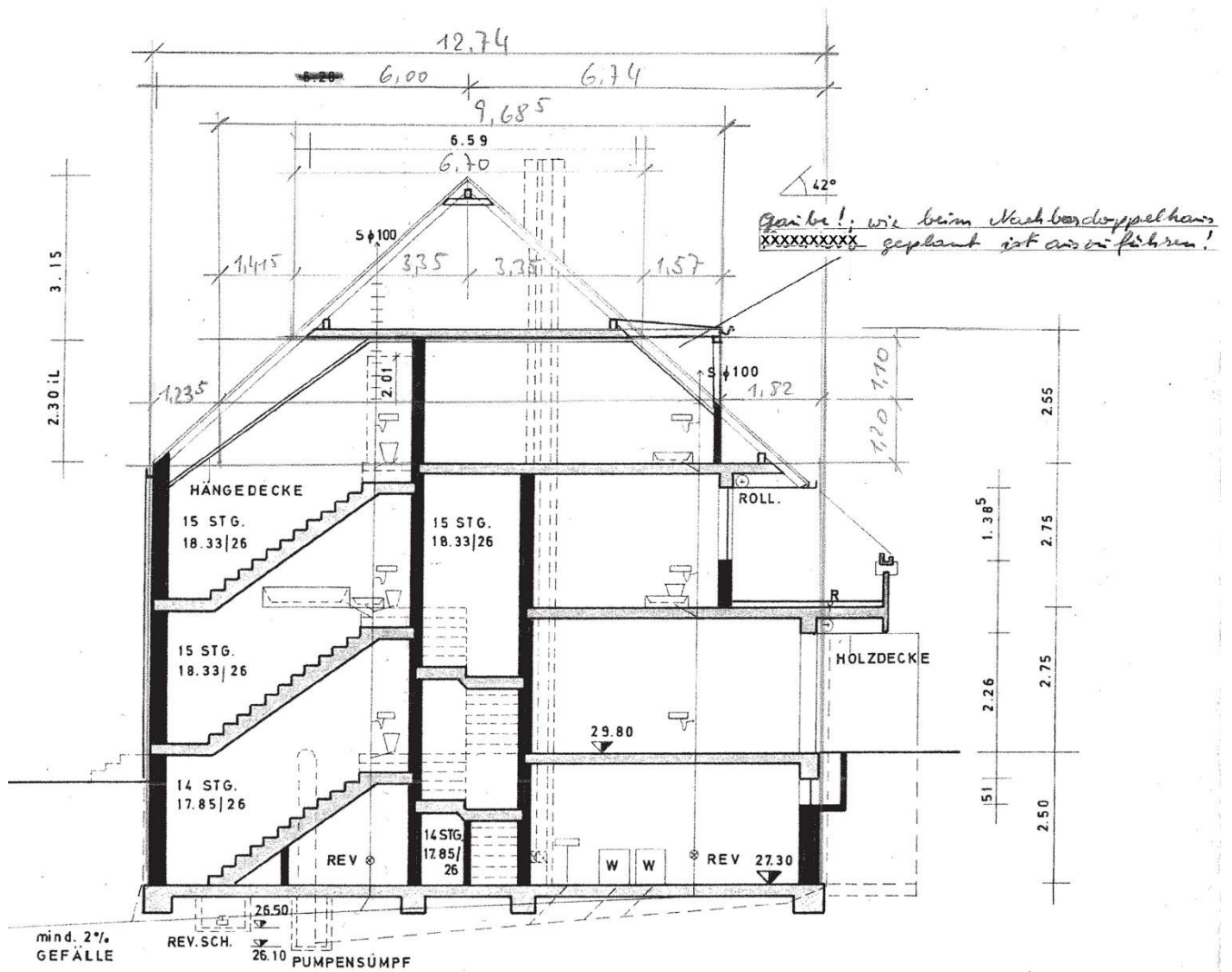




OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS
54.05 qm



SCHNITT