

## 5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

# Protokoll

---

der Ortsbegehung Objekt **H e r n e r S t r a ß e 5 0 , 4 5 6 9 9 H e r t e n**

---

am **02.12.2024**

**Teilnehmer** der Sachverständige  
der Eigentümer

**zu bewerten ist** ein Reihemittelhaus und eine Garage

## ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Es handelt sich um ein 3-geschossiges Reihemittelhaus mit einem Wärmedämmverbundsystem in einer Dreier-Zeile. Der mittlere Teil der Reihenhausezeile ist farblich abgesetzt, ebenso der Sockel.

Das Dach mit einer Betonsteindeckung. Die Dachform ist ein nach innen neigendes Pultdach mit mittiger Kehle. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

An der westlichen Fassade stehen noch drei Fertiggaragen, von denen die mittlere Garage zu dem zu bewertenden Objekt gehört. Die Rückseite ist ebenfalls ein 3-geschossiges Wärmedämmverbundsystem. Die Attiken sind mit Zinkblech verkleidet.

Die Hertener Straße ist eine zweispurige Straße mit beidseitigem Geh- und Radweg sowie Beleuchtung und teils jung eingepflanzten Bäumen. Gegenüberliegend befindet sich ein Park.

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich eine Schule. Fußläufig ist eine Bushaltestelle zu erreichen.

Im Bereich des Reihemittelhauses ist keine Geschwindigkeitsbegrenzung vorhanden. Kurz danach beginnt eine Temporeduzierung auf 30 km wegen der Schule. Im weiteren Verlauf werden die Erdgeschosse teilweise gewerblich genutzt. Die Straße ist gut frequentiert und fungiert als Durchgangsstraße.

Der Garten ist gärtnerisch gestaltet und besteht aus einer zentralen Rasenfläche. Einfriedung mit Gitterstabzäunen. Die Markise ist elektrisch zu betätigen.

## INNENBESICHTIGUNG

### Erdgeschoss

Im gesamten Erdgeschoss Fußbodenheizung, im Obergeschoss sind Heizkörper.

Im Obergeschoss und im Erdgeschoss Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrische Rollläden.

#### Diele

- Hauseingangstür: Kunststoffrahmentür mit einem Blindelement mit Isolierglausschnitt
- Fußboden: Fliesen
- Wände, Decke: tapeziert und gestrichen
- Alle abgehenden Türen: Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend

Gäste-WC

- Fußboden: Fliesen
- Wände, Decke: geputzt und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände: - ein wandhängendes-WC mit Unterputzspülkasten  
- ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- Im Bereich des Gäste-WC's fehlen Restarbeiten im Bereich Anstrich

Wohnen/Essen/Kochen

- Zugang: über eine Ganzglastür
- Fußboden: Fliesen
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, zum Garten hin eine Fensterfront bestehend aus zwei Dreh/Kippflügeln und zwei festverglasten Fenstern
- Im Bereich der Küche Anschluss für Ab- und Frischwasser im Schrankbereich. Warmwasser von der Gas-therme. E-Herd Anschluss im Schrankbereich.

Unterhalb der Treppe ist ein Hausanschlussraum, Stromanschluss, Unterverteilung mit einer ausreichenden Anzahl an Sicherungsautomaten und FI-Schalter, Gasanschluss, Erdkabelanschluss, Anschluss für Wasser und Anschluss für Telekommunikation. Kein Kabelanschluss vorhanden, stattdessen Satellitenschüssel auf dem Dach. Beschädigung im Bereich des Schlosskastens der Tür.

## 1. Obergeschoss

Zugang über eine Betontreppe mit Fliesenbelag, Edelstahlgeländer mit Holzhandlauf.

Diele

- Fußboden: Fliesenbelag
- Wände, Decke: tapeziert und gestrichen
- Auch hier alle Türen: Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen, teils mit integrierter Beleuchtung
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: geputzt und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände: - eine Eckbadewanne  
- ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten  
- eine Dusche  
- ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Handtuchheizkörper

Jugendzimmer

- Fußboden: Teppich
- Wände, Decke: tapeziert und gestrichen
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrische Rollläden; die Rollläden sind programmierbar.

in der Mitte liegender Abstellraum, unbelichtet

- Fußboden: Fliesen
- Wände: gestrichen, Porenbeton
- Decke: schalrein entgratet
- Hier auch eine weitere Unterverteilung, an der in Eigenleistung Veränderungen vorgenommen wurden

Schlafzimmer

- Fußboden: Teppich
- Wände: tapeziert
- Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, sowohl im Brüstungsbereich als auch im Öffnungsbereich elektrische Rollläden

## 2. Obergeschoss

Flur

- Fußboden: Fliesen
- Wände, Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Dachflächenfenster eingebaut
- Links runter zur Straße hin ein nicht fertig ausgebauter Abstellraum
- Alle abgehenden Türen: die gleichen Zimmertüren in Holzumfassungszarge einschlagend

Abstellraum

- Fußboden: Estrich
- Wände: Fugenglattstrich oder Porenbeton, gestrichen
- Decke: sichtbare Sparrenlage mit einer Aufsparrendämmung
- Fenster: Kunststofffenster mit Restarbeiten, elektrische Rollläden
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Haustechnikraum bzw. Waschkraum

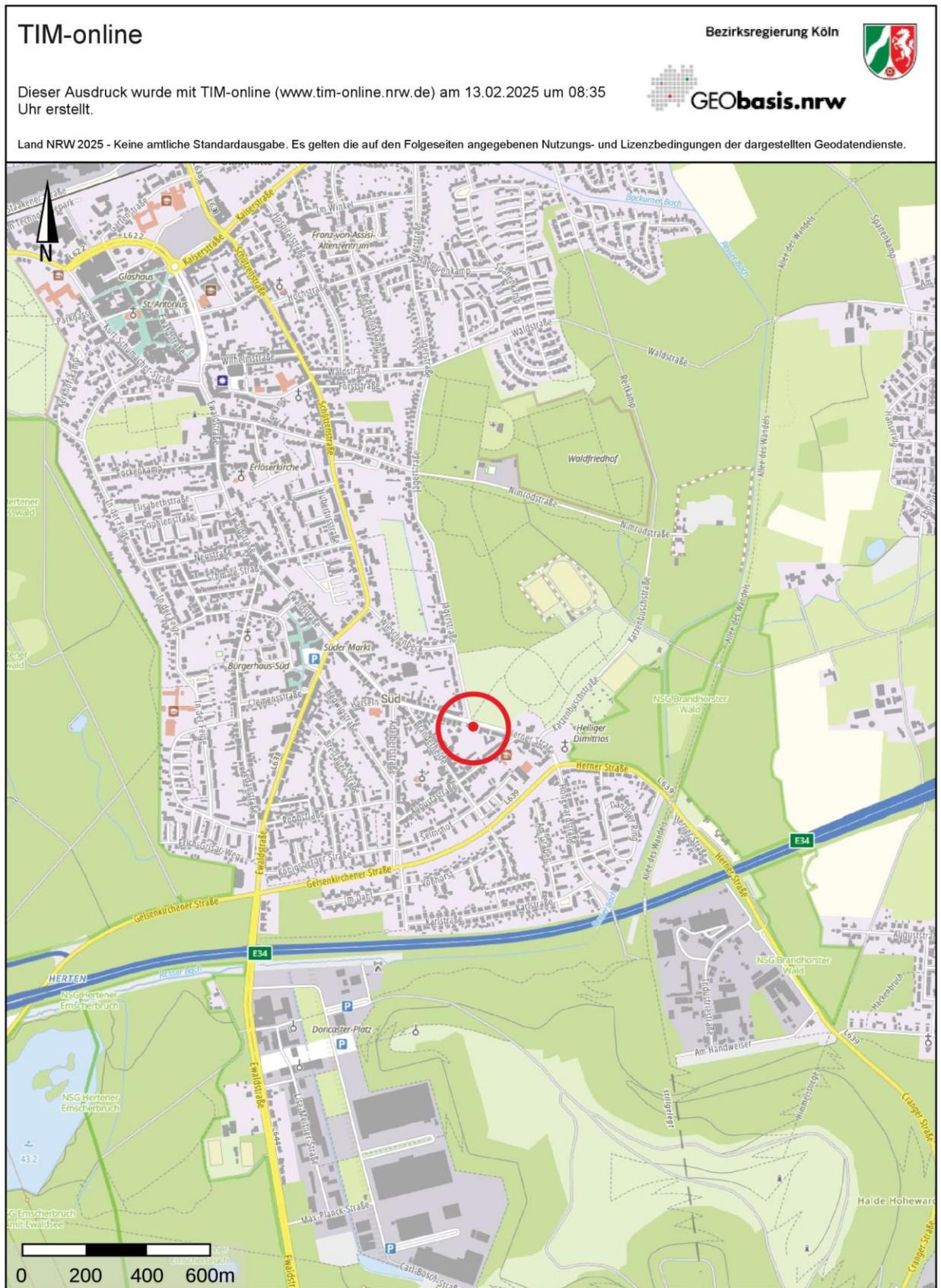
- Fußboden: Estrich
- Wände: Porenbetonwände
- Sichtbare Sparrenkonstruktion mit Dämmung
- Eine Gastherme mit Warmwasserspeicher aus dem Baujahr
- Waschtisch mit Kaltwasser, in dem Bereich Aufputzinstallation
- Eine Satellitenschüsselverteilung mit Kabeln

Kind

- Fußboden: Teppich
- Wände, Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrische Rollläden
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Herten den 02.12.2024

## 5.2. Stadtplan



## 5.3. Luftbild



### 5.4. Katasterplan



**Kreis Recklinghausen  
Katasteramt**

Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

**Flurkarte NRW 4-500-**

Flurstück: 904  
Flur: 75  
Gemarkung: Herten  
Herner Straße 50, Herten

Erstellt: 31.10.2024

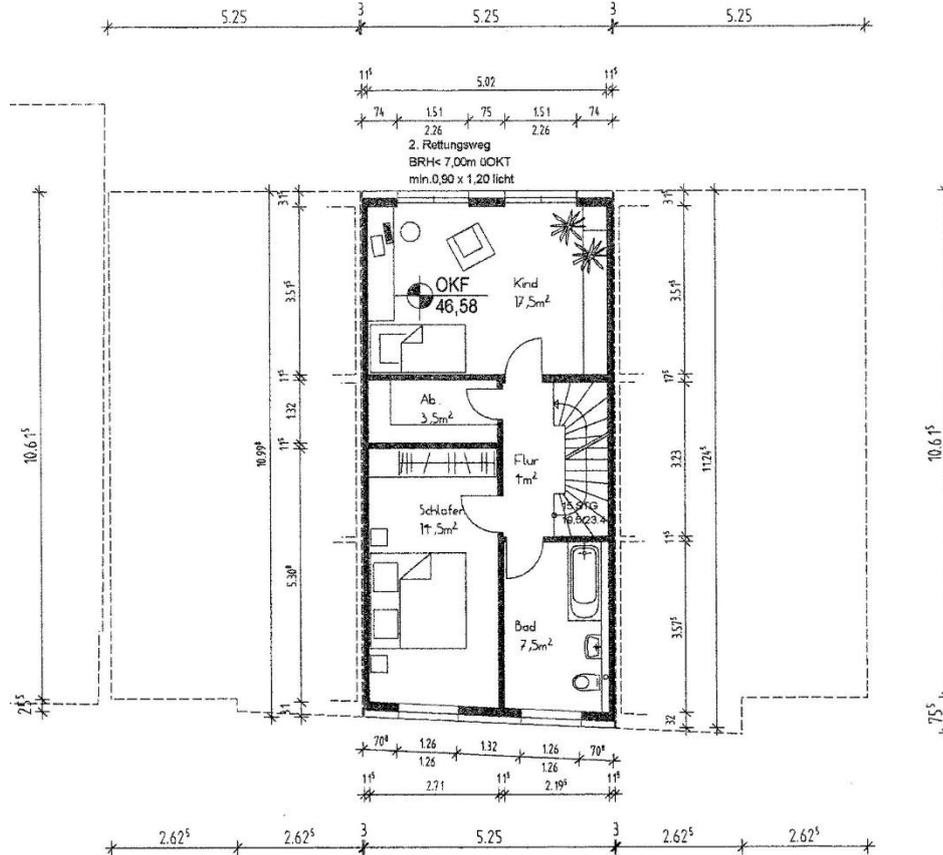


Maßstab 1:500

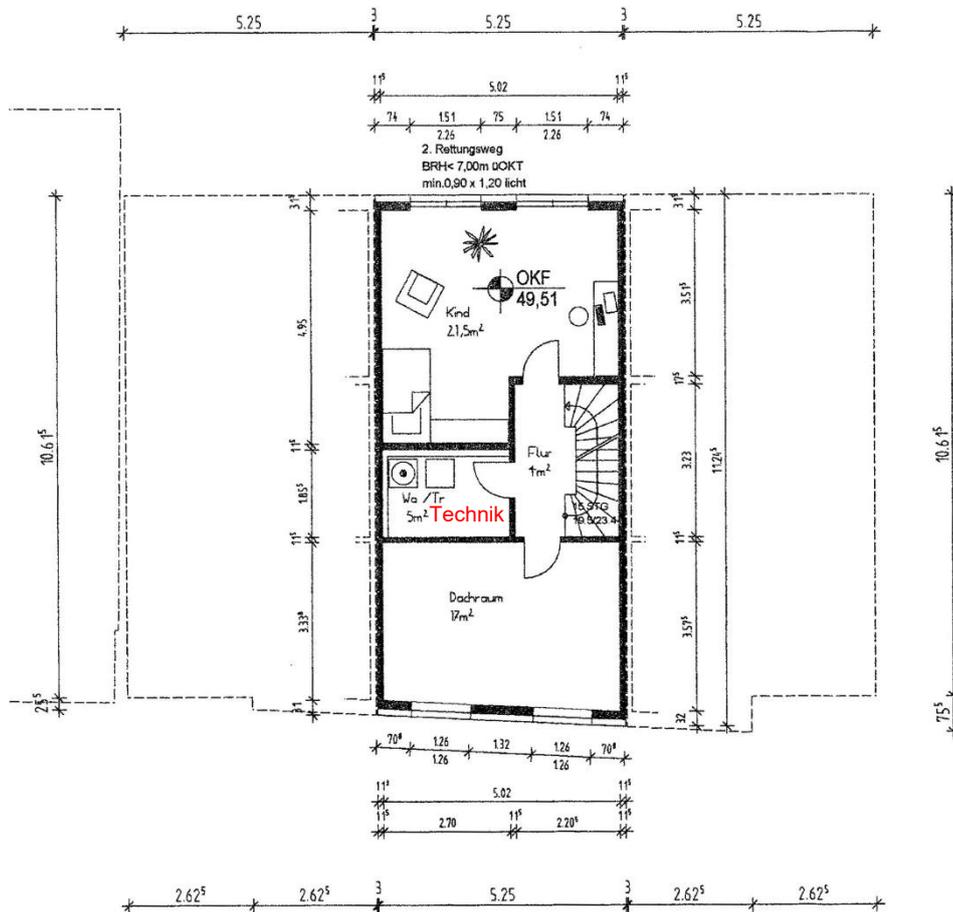
0 5 10 15 20 25 Meter

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

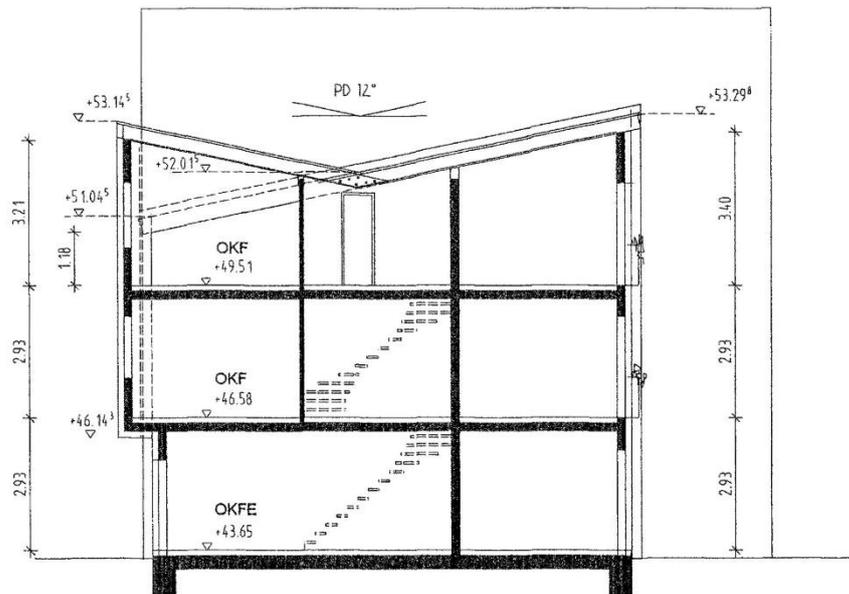




**Obergeschoss**



**Dachgeschoss**

**Schnitt**