

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **W i c h e r n s t r a ß e 6 , 45701 Herten**

am **02.12.2024**

Teilnehmer die Eigentümer
der Sachverständige

zu bewerten ist ein freistehendes Einfamilienhaus
Fotos dürfen bei der Ortsbesichtigung angefertigt werden, sollen aber nicht im Gutachten veröffentlicht werden.

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Das Objekt liegt in der zweiten Reihe. Zugang über einen separaten Weg mit einer Oberfläche aus Betonpflaster. Restflächen der Einfahrt mit Steingarten und Schilfpflanzen. Zur Abgrenzung des Privatgartens eine Gabionenfläche

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus und eine Doppelgarage mit Holztoren aus der Bauzeit. Fassade ist eine Klinkerfassade. Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech. Das Dach wurde augenscheinlich in jüngerer Vergangenheit erneuert, es wurden Dachflächenfenster eingebaut.

Giebelfassade ebenfalls eine Klinkerfassade bzw. teilweise eine Putzfassade. An der Giebelfassade angebaut eine größere Überdachung aus einer Holzkonstruktion mit darunter gespanntem Segel, Doppelstegplatten als Dach.

Die Hauseingangstür ist die ursprüngliche Holztür mit schmiedeeisernem Gitter.

Die Gartenfassade 2-geschossig mit davor gesetztem Balkon mit einer Holzbrüstung und Stahlhandlauf. Die Holzbrüstung mit einem deutlichen Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich. Darunter geschraubt eine Markise.

Die Gartenfläche ist eine Rasenfläche mit Pflanzen im Randbereich. Zwischen dem Garten und der Terrasse ebenfalls noch ein Kübelpflanzbereich mit Wasser. Die zuvor beschriebene giebelseitige Terrasse ist mit Betonpflaster überdeckt. Zum eigentlichen Garten ebenfalls noch eine mit Betonpflaster gedeckte Terrasse. Das Dach ist vermutlich mit Tonsteinen gedeckt. Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech.

Im Gartenbereich noch eine Poolanlage und ein Gartenhäuschen, Konfektionsware aus dem Baumarkt. Giebelfassade ebenfalls eine Klinkerfassade. Bei dem Klinker handelt es sich um einen Spaltklinker. Auch hier wieder ein Anbau aus einer Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten. Zur Straße hin noch ein Ausgang. Die Kellertür wurde 2013/2014 erneuert. Der Kellerabgang ist trocken, jedoch nur aufgrund der 2013/14 erstellten Überdachung.

Die unmittelbare Umgebung besteht aus repräsentativen Einfamilienhäusern auf repräsentativen Grundstücken. Die Videoanlage ist funktionslos.

Doppelgarage ohne mittige Trennwand

- Fußboden: Betonestrich
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- zwei Garagentore, beide werden motorisch betrieben

INNENBESICHTIGUNG

Kellergeschoss

Keller

- Fußboden: Laminat
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Treppe in den Keller: eine Stahlholmtreppe mit Holzstufen, Stahlgeländer und Mipolamhandlauf. Einige Stufen sind locker und müssten befestigt werden.
- Türen: Zimmertüren in Stahlumfassungszarge einschlagend

Kellerraum hinten

- Fußboden: Betonestrich
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: mit Styroporelementen verkleidet
- In der Ecke eine Hauswasseranlage Stromanschluss
- Im Bereich der Ecke deutliche Spuren von außen eintretender Feuchtigkeit
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, hier stehen noch Restarbeiten aus
- In diesem Bereich auch der Stromanschluss
- Heizung: Rippenheizkörper mit Absperrventil

Weiterer Kellerraum

- Fußboden: Betonestrich
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz

Weiterer Kellerraum

- Fußboden: Betonestrich
- Wände: teilweise gefliest, teilweise geputzt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Waschkeller

- Fußboden: Estrich
- Wände: geputzt und gestrichen
- Im oberen Bereich eine geöffnete Unterverteilung sehr improvisiert instandgesetzt
- Anschlüsse für die Waschmaschine
- Decke: geputzt und gestrichen

Heizungskeller

- Fußboden: Betonestrich
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Zugang: über eine einfache Zimmertür in Holzumfassungszarge einschlagend
- Die Heizung ist eine Fernwärmeheizung. Die Rohre wurden zum Teil neu installiert. Gemäß Angabe wurde die Heizung 2013 überarbeitet und der Fernwärmeanschluss wurde 2013 neu gelegt, zuvor war eine Ölheizung vorhanden. Hier ein Warmwasserspeicher.
- Im Fußbodenbereich noch mehrere Bodeneinläufe, die keine Rückstauklappe haben

Erdgeschoss

Küche

- Fußboden: großformatige Fliesen, ca. 2013 erneuert
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, älteren Datums, mit elektrisch zu bedienenden Rollläden
- Anschlüsse und E-Herd Anschluss im Schrankbereich, Warmwasser kommt von der Zentralheizung
- Im Nachhinein wurden Wände geöffnet, so dass eine offene Küche zusammen mit dem Wohnraum entstanden ist

Weiterer Bereich

- Fußboden: gleiche Fliesen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit elektrischen Rollläden neueren Datums
- Decke: geputzt und gestrichen

Wohnbereich

- Fußboden: Mosaikparkett
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, älteren Datums
- Ein Kamin, der 2014 eingebaut wurde

Diele

- Fußboden: großformatige Fliesen
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Alle abgehenden Türen: die ursprünglichen Holztüren in Holzumfassungszarge einschlagend, im Bereich der Tür zum Eingang Schäden bzw. Instandsetzungsbedarf

Arbeitszimmer

- Fußboden: Parkett
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Heizkörper mit Thermostatventil in allen Räumen.

Gäste-WC

- Fußboden: großformatige Fliesen
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein wandhängendes-WC mit Unterputzspülkasten
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
- das Gäste-WC wurde ebenfalls 2013/2014 erneuert

2013 wurden die Fenster im Bereich des Treppenhauses ersetzt, zuvor waren Glasbausteine vorhanden. Dann wurde das Fenster im Gäste-WC erneuert, das Hebeschiebeelement als Terrassenausgang zur Giebelseite. Die Terrassenüberdachung rechts und links wurden ebenfalls 2013/2014 erneuert bzw. errichtet.

Dachgeschoss

2013/2014 wurde auch der Luftraum über der Treppe geschlossen. In dem Zuge wurde auch ein Dachflächenfenster eingebaut. Zugang über die ursprünglichen Zimmertüren in Holzumfassungszarge einschlagend. Kontrollmaße konnten nicht genommen werden, da die Räume zugestellt waren.

Diele

- Fußboden: Laminat
- Wände und Dachschrägen: geputzt und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen, abgehangen mit integrierter Beleuchtung

Kinderzimmer

- Fußboden: Mosaikparkett
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: geputzt und gestrichen
- Balkonaustritt: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, vermutlich aus dem Jahr 2000

Balkon mit Holzgeländer

- Fußboden: Betonplatten

Weiteres Kinderzimmer

- Fußboden: Mosaikparkett
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster als Balkonaustritt mit feststehender Verglasung auf der Brüstung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil, das Thermostatventil ist in die Wand eingebaut

Badezimmer

- Fußboden: Natursteinfliesen/Travertin
- Wände: teilweise Natursteinfliesen/Travertin, Restflächen geputzt und gestrichen
- Decke: abgehangen und dann geputzt und gestrichen
- Dachschrägen: ebenfalls geputzt und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände:
 - eine bodengleiche große Dusche mit Regendusche
 - ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten
 - eine Badewanne
 - zwei Waschtische
- wurde ebenfalls 2013/2014 erneuert und aus dem WC und dem Badezimmer zusammengelegt

Schlafraum

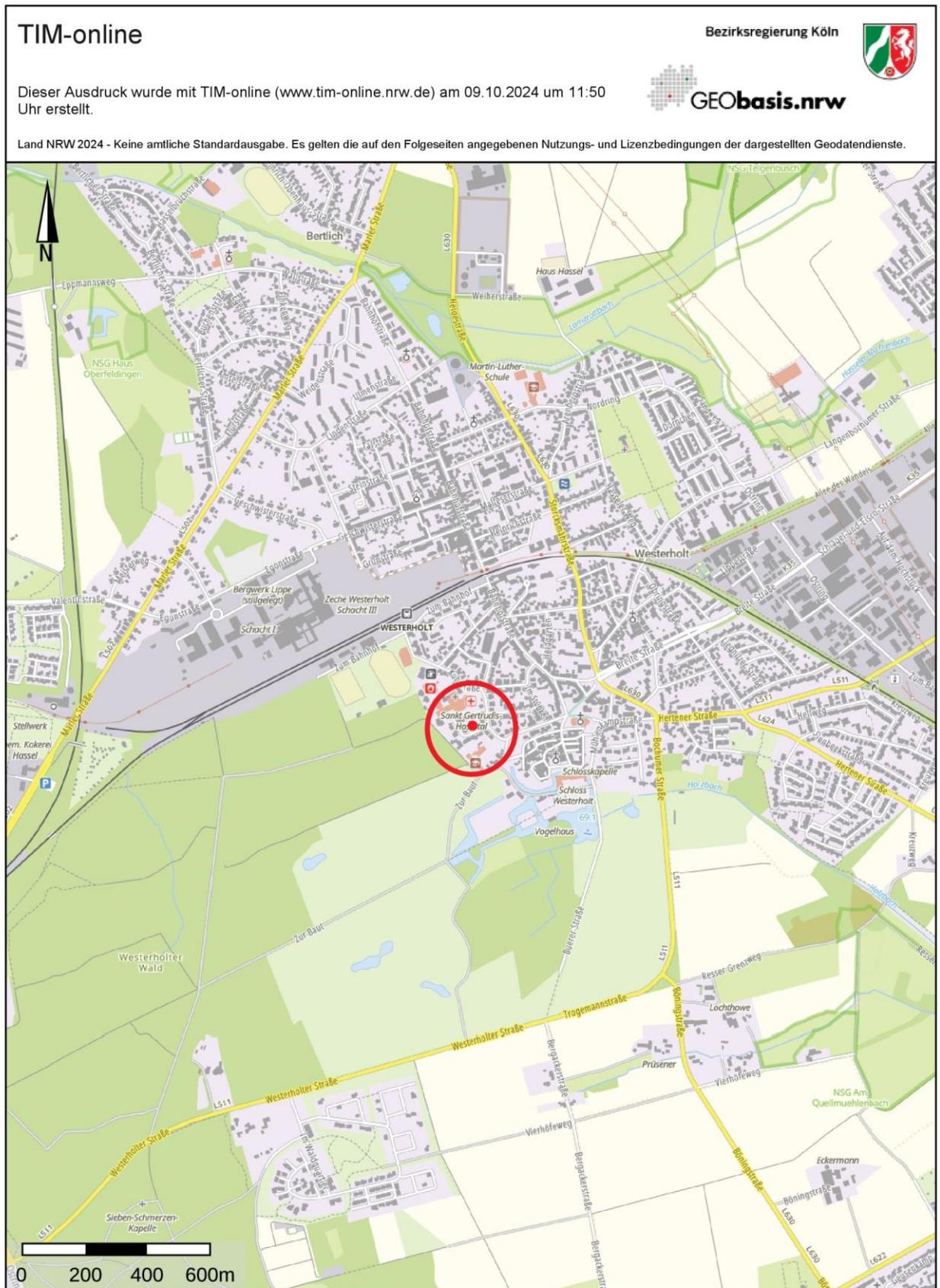
- Fußboden: Parkett
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung ca. aus dem Jahr 2000, auf der Brüstung Festverglasung
- Heizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Spitzboden

Der Spitzboden ist nicht ausgebaut. Sichtbare Holzkonstruktion, Sparrenkonstruktion als Sprengwerk, nicht gedämmt. Dielenlage ursprünglich auch nicht nutzbar, außer als Abstellraum. Höhe ca. in der Mitte 1,40 m.

Herten den 22.01.2025

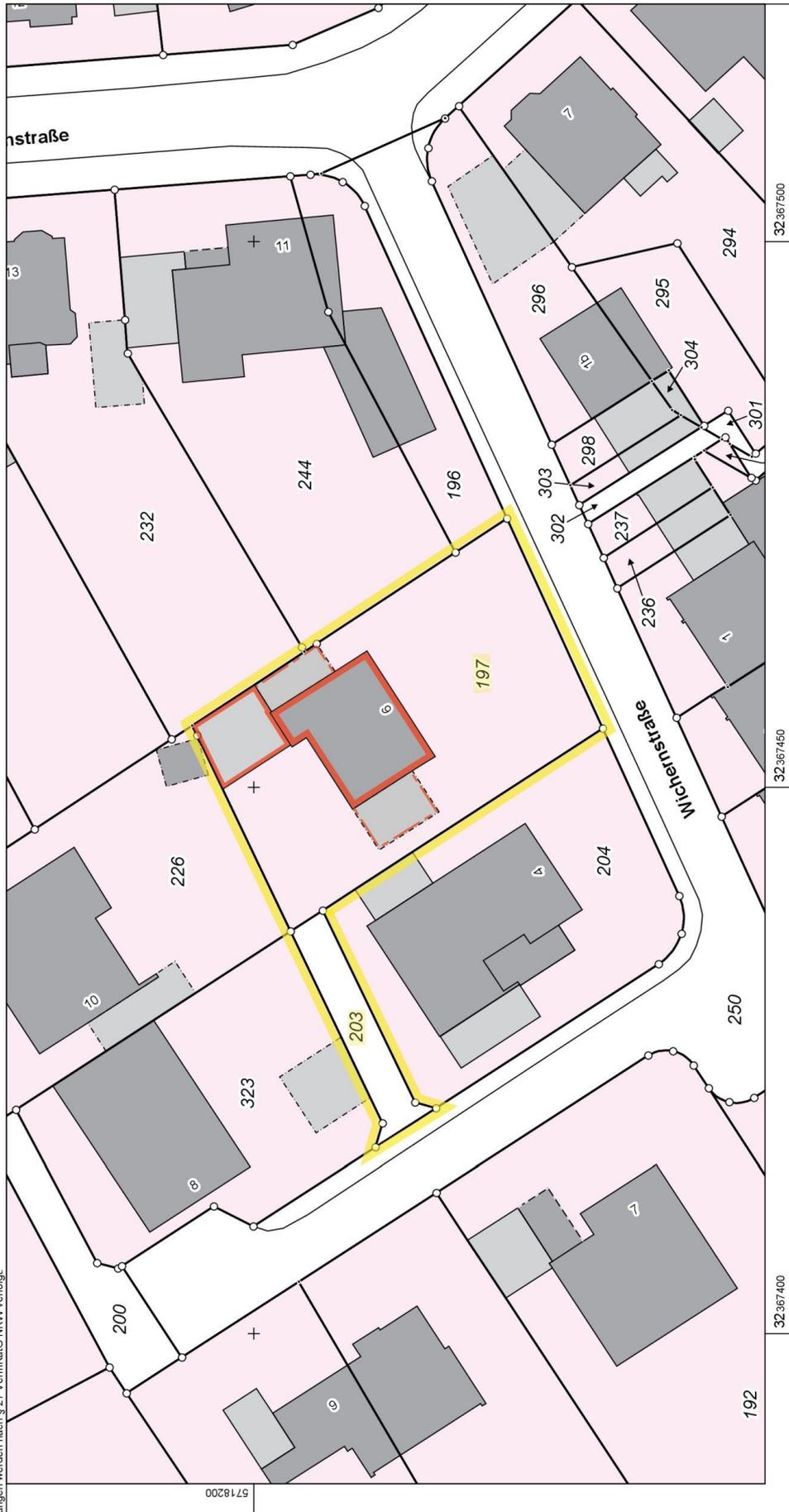
5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOz/vermKats NRW zulässig. Zuvielerhandlungen werden nach § 27 VermKats NRW verfolgt.



**Kreis Recklinghausen
Katasteramt**
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen

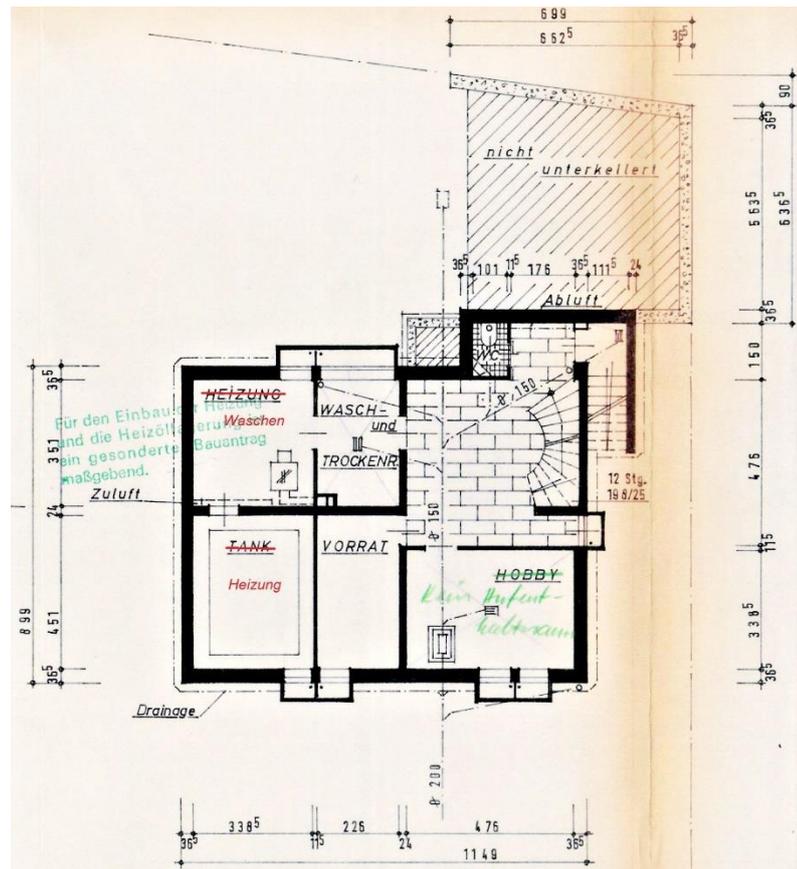
Flurstück: 197
Flur: 22
Gemarkung: Westerholt
Wichernstraße 6, Herten

Maßstab 1 : 500
0 5 10 15 20 25 Meter

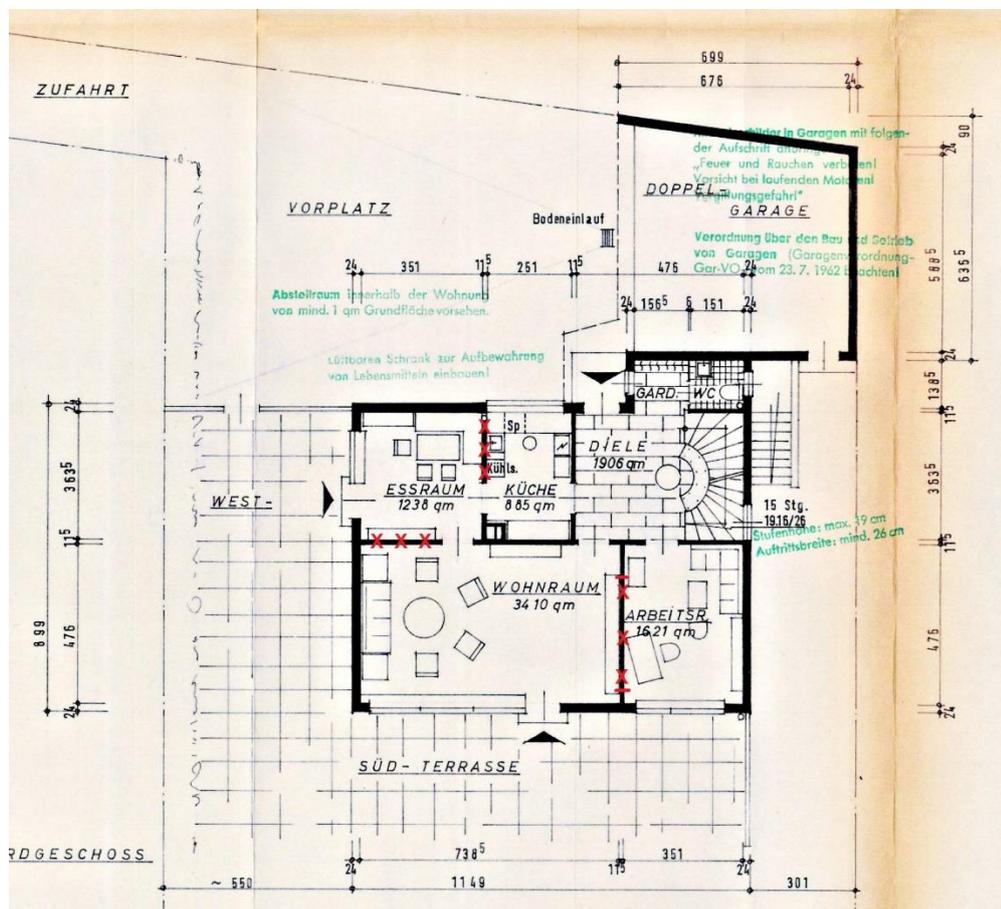
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 15.10.2024

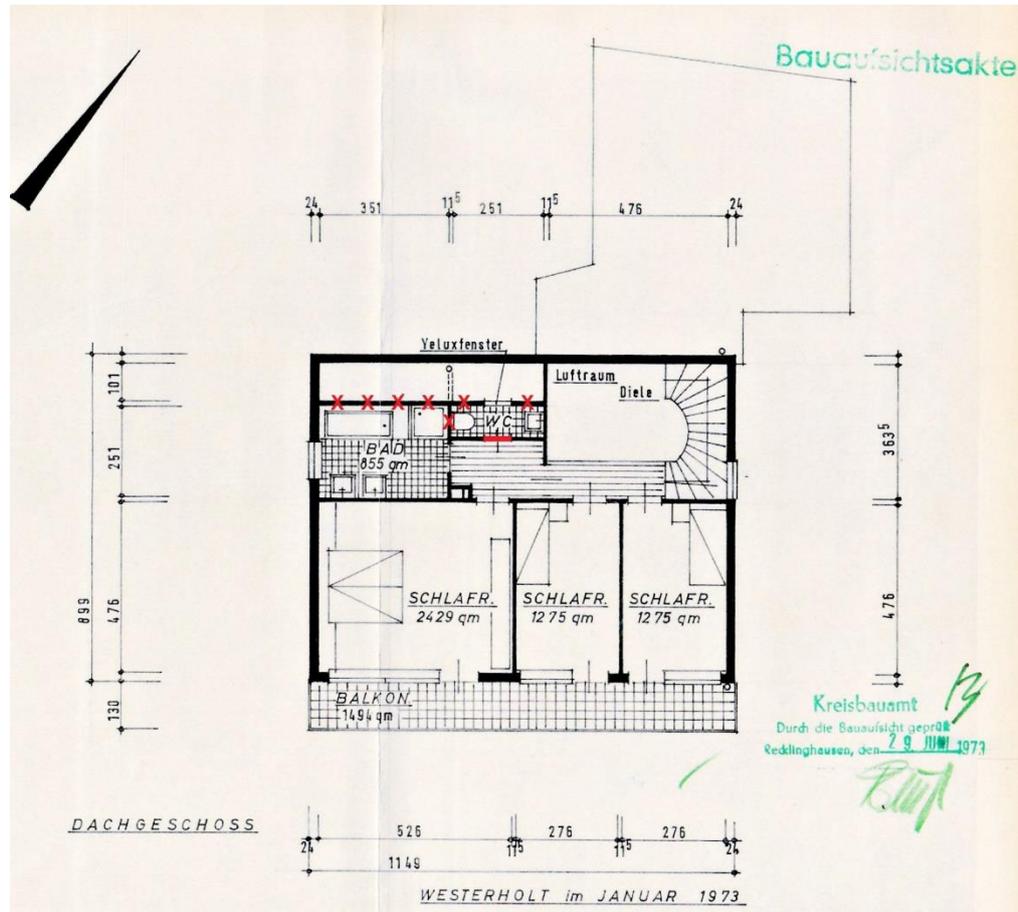
5.5. Bauzeichnungen



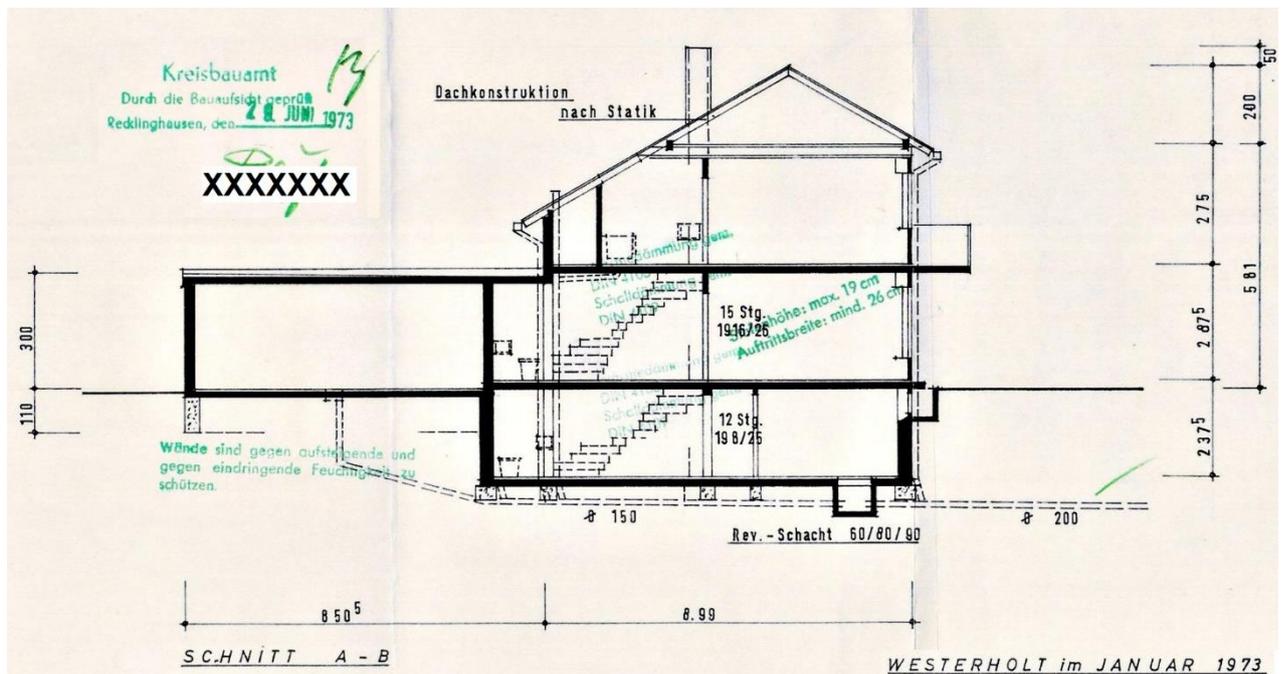
Kellergeschoss



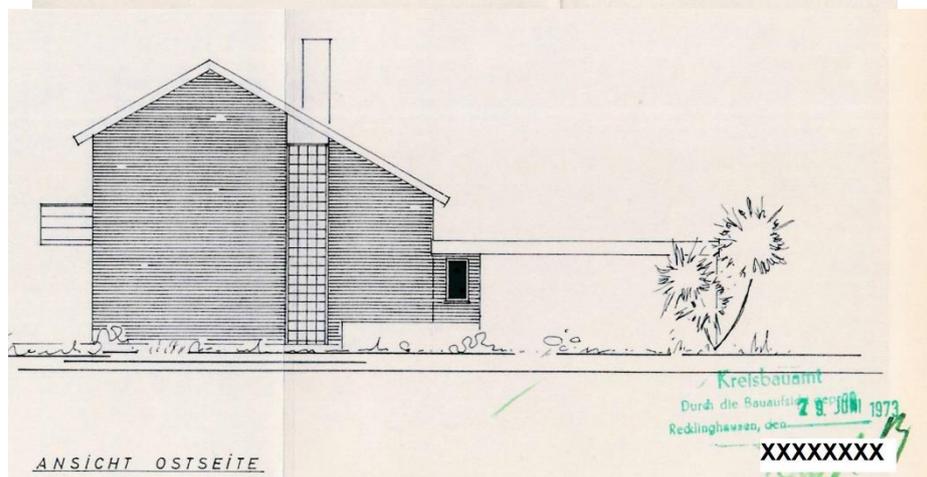
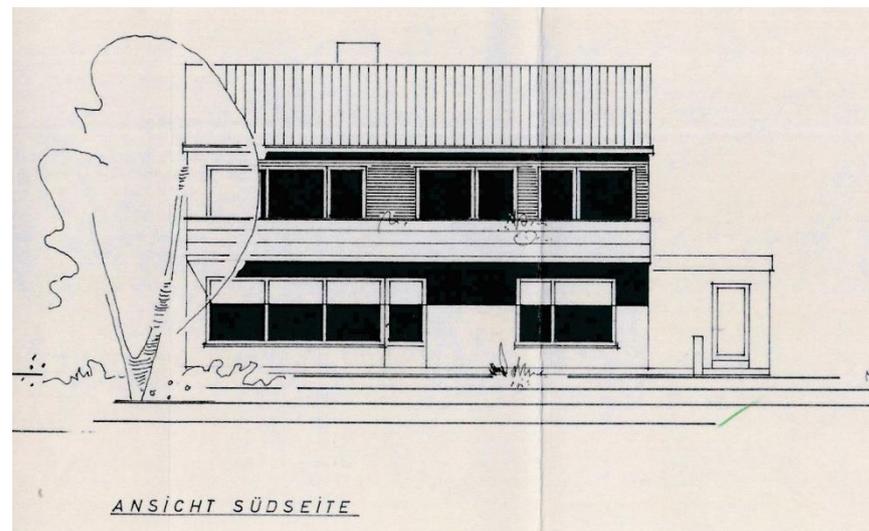
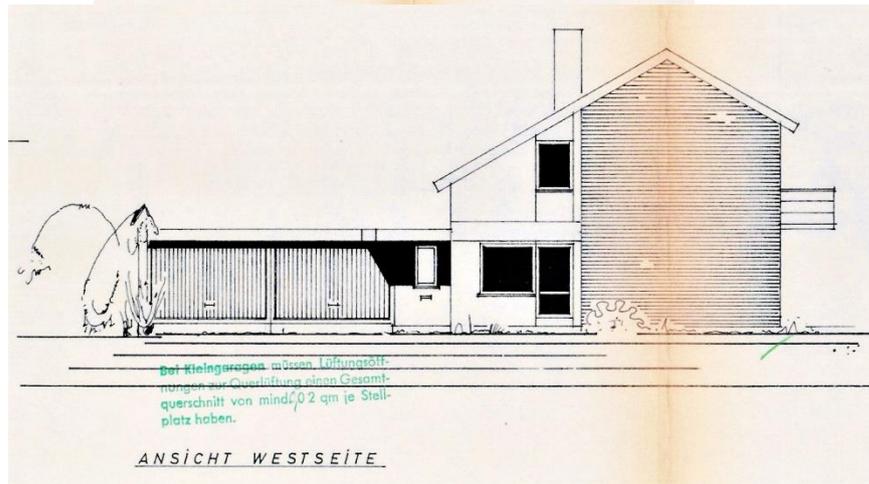
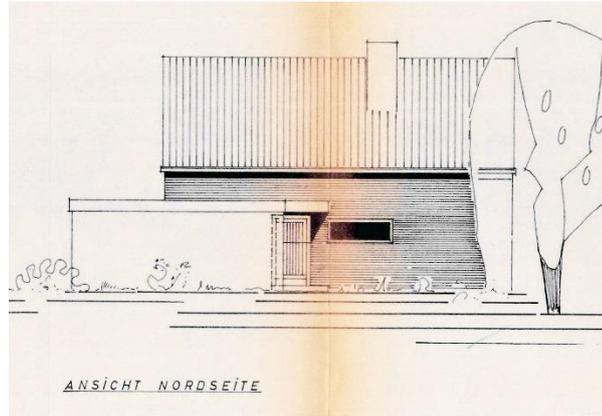
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt



5.6. Wohnflächenberechnung

Architekt **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Blatt zum Schreiben vom

BAUVORHABEN: WESTERHOLT WALDSTRASSE

BAUHERR: EHELEUTE **XXXXXXXX** WESTERHOLT, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Wohnflächenberechnung

Erdgeschoß				- 3%
Wohnraum	$7,38^5 \cdot 4,76 =$	35,15	34,10	
EGraum	$3,63^5 \cdot 3,51 =$	12,76	12,38	
Arbeitsraum	$3,51 \cdot 4,76$	16,71	16,21	
Küche	$3,63^5 \cdot 2,51$	9,12	8,85	
Diele	$3,63^5 \cdot 4,76 + 1,56^5 \cdot 1,50$	19,65	19,06	
WC	$1,38^5 \cdot 1,51$	2,09	2,03	
			92,63 m ²	=====
Obergeschoß				
Schlafraum I	$4,76 \cdot 5,26$	25,04	24,29	
Schlafraum II	$4,76 \cdot 2,76$	13,14	12,75	
Schlafraum III	$4,76 \cdot 2,76$	13,14	12,75	
Bad	$2,51 \cdot 3,51$	8,81	8,55	
WC	$2,51 \cdot 1,01$	2,54	2,46	
Vorraum	$1,38^5 \cdot 2,51$	3,48	3,38	
			64,18 m ²	=====
Balkon:	$11,49 \cdot 1,30 = 14,94/4 =$		3,74 m ²	=====
		Gesamtwohnfläche	160,55 m ²	=====

Westerholt, den 12. Januar 1973

[Handwritten Signature]
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Architekt VFA