

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt

Z e h l e n d o r f e r S t r a ß e 3 , 45699 Herten

am 12.06.2023

Teilnehmer

der Mieter
eine Maklerin
der Sachverständige

zu bewerten ist

ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Gartenseite

Klinkerfassade teilw. mit Anstrich. Flachgeneigtes Zementfaserdach. Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech.

Die Terrasse ist mit großformatigen Fliesen belegt, die teilweise locker liegen. Traufschalung, Traufkanten mit Profilhölzern.

Der Garten besteht aus einer zentralen Rasenfläche mit Pflanzbereichen im Randbereich, älterem gekappten Baumbestand, einer überdurchschnittlich breiten geschwungenen Treppe mit schmiedeeisernem Geländer. Der untere Terrassenbereich ist mit kleinteiligen Natursteinpflaster befestigt. Auf der Fassade ist ein Klimagerät montiert, das das Schlafzimmer klimatisiert hatte. Der Lüftungsteil im inneren Bereich ist entfernt worden.

Das Grundstück hat eine Hanglage. Mit Stützmauern wurde das Grundstück abgefangen, um eine annähernd horizontale Gartenebene zu schaffen. Im Bereich des aufgehenden Kellermauerwerks ist erkennbar, dass der Terrassenbelag im Dickbettmörtel liegt, der teils deutlich schadhaf ist.

Straßenseite

Ebenfalls Klinkerfassade. Die Garage ist davorgesetzt. Es handelt sich um Pultdächer mit Zementfaserverkleidung. Die Pultdächer sind gegeneinander versetzt, so dass noch ein Teil der Fassade sichtbar ist. Der Streifen zwischen den beiden Pultdächern ist mit Zementfaserschindeln verkleidet. Der Kaminkopf ebenfalls mit Zementfaserschindeln verkleidet, teilweise sind diese locker. Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech

Vorgarten bestehend aus einer Rasenfläche und Sträuchern und Nadelbäumen. Die Zuwegung als auch die Garagenzufahrt ist mit kleinteiligen Betonpflaster belegt. Es gibt einen offenen Stellplatz und eine Doppelgarage. Der Zugang zum Garten ist mit einem schmiedeeisernen Gitter versehen.

Seitenansicht

Klinkerfassade. Erkennbar auch hier, dass ein Bereich des Daches mit Bitumenpappe abgeklebt worden ist.

Umgebung

Umgebung bestehend aus weiteren Einfamilienhäusern in der Sackgassenlage. Die weitere Umgebung ist von Mehrfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhochhaus geprägt, teilweise höhere Häuser aus den 1960er Jahren in einer bauzeittypischen Architektur. In Sichtweite befindet sich auch ein weiteres Hochhaus mit Mobilfunkantennen auf dem Dach. Die Zehlendorfer Straße ist eine Straße mit Asphaltoberfläche, die teilweise ausgebessert wurde, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. Die Grundstücksgrenzen grenzen an den Gehweg. Es handelt sich um eine Zone 30.

Garage ebenfalls seitliche Klinkerfassade, hier erkennbar, dass der Ortgang schon mehrfach instandgesetzt worden ist, Instandhaltungsstau im Bereich der Traufverschalung.

Doppelgarage mit elektrisch betriebenem Tor

- Fußboden: Beton, gestrichen
- Wände: gefliest
- Decke: abgehängen
- Ausgussbecken mit einem Kaltwasseranschluss und eine Übergabestation für Fernwärme
- Im hinteren Bereich der Garage Schäden durch eintretende Feuchtigkeit deutlich sichtbar. Gemäß Angaben sei das Dach häufiger undicht.
- Hinweis zur Garage: Beschädigung auch im Bereich des Bodens. Des Weiteren fehlt die Abgasstufe. Das eigentliche Wohngeschoss liegt unterhalb des Niveaus der Garage.
- Zugang zum Wohnhaus: nur über eine einfache Zimmertür in Holzfassungsverkleidung einschlagend

INNENBESICHTIGUNG

Hauptwohnung

Windfang

- Hauseingangstür: eine Holztür mit feststehendem Seitenteil mit Isolierverglasung und Bleiverglasung
- Fußboden: Fliesen
- Wände: tapeziert, Seidentapete
- Decke: tapeziert
- hier eine Elektrounterverteilung mit ausreichender Anzahl an Sicherungsautomaten und FI-Schalter
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Flur-/ Garderobenbereich

- Fußboden: Fliesen
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Hier auch ein Zugang zum Spitzbodenbereich – Öffnungsstab nicht vorhanden
- Tür zur Garage: eine Massivholztür in Holzfassungsverkleidung einschlagend
- In diesem Flurbereich ein Wasserfilter

Gäste-WC

- Fußboden: Fliesen mit Rissen
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten
 - ein Waschtisch mit Kaltwasser
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung/Bleiverglasung, eine manuelle Kunststoffrolllade
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnraum

- Zugang über eine Ganzglastür
- Fußboden: großformatige Fliesen
- Wände: Seidentapete
- Decke: mit Kassettenelementen abgehängen bzw. teilweise verspiegelt
- Bögen: mit Holzelementen ausgearbeitet
- Zum Garten ein Hebeschiebeelement mit elektrischen Rollläden, Baujahr 1982, Holz von innen weiß nachlackiert

Küche - aus Anfang 1980er Jahre

- Fußboden: Fliesen
- Wände: geputzt und gestrichen, Fliesenspiegel im Nassbereich
- Fenster: Holz mit Blei- und Isolierverglasung, Ausgangstür zur Terrasse Holz mit Isolierverglasung als Dreh-/Kippflügel Baujahr 1982

Essbereich

- Fußboden: Fliesen
- Wände: Seidentapete
- Decke: mit Zierhölzern abgekleidet, hier Rissbildung im Bereich Übergang erkennbar, im Randbereich der Decke integrierte Beleuchtung
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und Bleiverglasung, elektrisch programmierbare nachgerüstete Rollläden

Flurbereich

- Fußboden: Fliesen
- Wände: tapeziert
- Decke: geputzt und gestrichen
- Kellertreppe: eine Betontreppe mit Fliesen belegt, mit einem Stahlhandlauf, Stahlgeländer
- Die Wand zum Essbereich ist eine nachträglich eingebrachte Fachwerkwand
- Alle abgehenden Türen: Eichentüren teilw. massiv in Holzumfassungszarge einschlagend

Badezimmer

- Fußboden: Fliesen aus ca. 1980er Jahren
- Wände: raumhoch mit den gleichen Fliesen belegt
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein wandhängendes WC
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
 - eine Eckbadewanne
 - eine Dusche
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (Druckglas), Rollläden augenscheinlich defekt
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Im Bereich des Bades sind teilweise lockere Fliesen erkennbar, ebenso in den anderen Räumen.

Schlafzimmer

- Fußboden: Parkett, teilweise sichtbare Abnutzungserscheinungen
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Paneelen verkleidet. Im Bereich der Paneeldecke sichtbare Spuren von eindringender Feuchtigkeit. Gemäß Angaben des Mieters kommt es häufig zu Wassereintritt durch das Dach. Gemäß Angaben sei die Ursache des Wassereintritts behoben worden und es wurde Dachpappe daraufgelegt.
- Fenster: Holzfenster mit Kunststoffrollladen, Baujahr 1982. Der Rollomat wurde nachträglich installiert.
- In der Ecke des Raumes ist der Bodenbelag aufgenommen und der Wandbelag entfernt worden, weil gemäß Angabe zuvor Schimmelbildung dort vorhanden war und Feuchtigkeitsschäden vorhanden sind. Es wirkt sehr improvisiert instandgesetzt.
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Kellergeschoss

Erster Raum

- Zugang: über eine Zimmertür mit Bleiverglasung in Holzumfassungszarge einschlagend
- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: mit Paneelen verkleidet

Badezimmer - rechts liegend

Das Badezimmer ist in den Umbauplänen nicht verzeichnet.

- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: mit Profilhölzern abgekleidet
- Einrichtungsgegenstände:
 - ein Stand WC mit Aufputzspülkasten
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
 - eine Dusche mit Schiebeabtrennung, insgesamt einfacher Standard
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Hobbyraum - links liegend

- Zugang: über eine normale Zimmertür in Holzumfassungszarge einschlagend
- Fußboden: Fliesen, darüberliegend Teppich
- Wände: verkleidet
- Decke: Beton, gestrichen
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

Kellerraum mit Gartenausgang

- Fußboden: Vier Stufen tiefer liegend, Fliesenbelag unterschiedlicher Standard
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Fenster: Glasbausteine
- Alle abgehenden Türen: furnierte Zimmertüren in Holzumfassungszarge einschlagend
- Ausgangstür: eine Mehrzwecktür in Stahleckzarge einschlagend
- Kelleraußentreppe: Betontreppe mit gemauertem Kellerhals. Im Kellerhals ist Feuchtigkeit vorhanden. Auch die untersten Steine deutlich feuchtigkeitsbelastet

Waschmaschinenraum

- Fußboden: Fliesen
- Wände und Decke: geputzt und gestrichen
- Waschmaschinenanschlüsse und ein Revisionsschacht
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

Übrige Kellerräume

- Fußboden: Fliesen
- Wände: teilweise mit Rigips neu verputzt oder Trockenputz, teilweise mit einer Vorsatzschale
- Decke: Betondecke nur gespachtelt und gestrichen oder Rigips
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und manuelle Rollläden
- Gemäß Angabe des Mieters kommt es in den hinteren Räumen unter der Terrasse teilweise zu Wassereinbrüchen. Früher war ein Wassereinbruch im Sockelbereich bemerkbar, dann wurde eine Drainage gelegt und seitdem ist die Ursache augenscheinlich behoben. Aber es kommt immer noch zu Wassereintritten im Deckenbereich, vermutlich durch Undichtigkeiten in der Terrasse und immer zwischen den Frostperioden und dem Frühjahr.

Weiterer Kellerraum - unterhalb der Terrasse gelegen

- Fußboden: Fliesen
- Wände: Rauputz
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Im Bereich des Rollladenkastens ebenfalls Spuren von Feuchtigkeit

Letzter Raum rechts hinten in der Ecke

- Fußboden: Fliesen
- Wände: teilweise Rigips und dahinter auch Rigips
- Auch hier wurden Rigipsplatten davorgestellt, weil der Putz sich gelöst hatte
- Decke: verputzt und gestrichen
- Fenster: zwei Glasbausteine zur Belüftung

Spitzboden

Der Spitzbodenbereich kann nicht besichtigt werden, ist auch nicht nutzbar. Gemäß Angabe des Mieters handelt es sich hierbei um eine Zementfaserwelle, die teilweise mit Bitumenpappe repariert worden ist. Im Kehl-balkenbereich eine geringe Wärmedämmung.

Einliegerwohnung

Der Mieter der Einliegerwohnung ist nicht anwesend, der Mieter der Hauptwohnung ermöglicht den Zugang und er und auch die Maklerin nehmen an der Besichtigung der Einliegerwohnung teil. Der Zugang erfolgt durch eine Verbindungstür im Bereich der Kellertreppe.

Raum

- Fußboden: Fliesen aus den 1980er Jahren
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Paneelen verkleidet, wurde einmal abgeschliffen aber dann nicht neu lackiert
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1982, elektrisch bzw. manuell zu bedienende Rollläden
- Türen: einfache Türblätter in Holzumfassungszarge einschlagend

Flurbereich

- Fußboden: Fliesen
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Paneelen verkleidet, weiß lackiert
- Holztür mit Isolierverglasung als Eingangstür

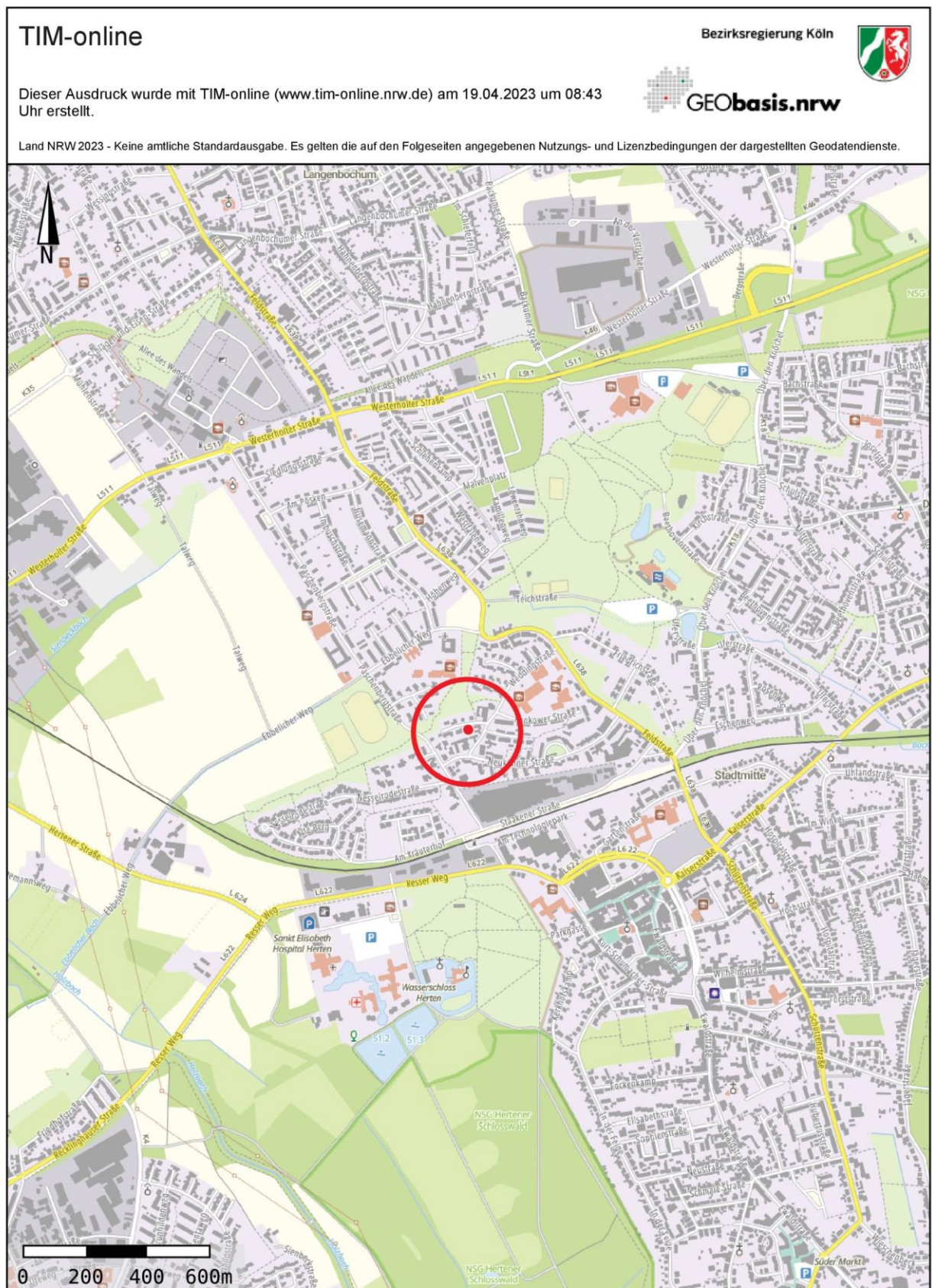
Badezimmer

Das Badezimmer ist gerade in Benutzung, die Einrichtung wird beschrieben

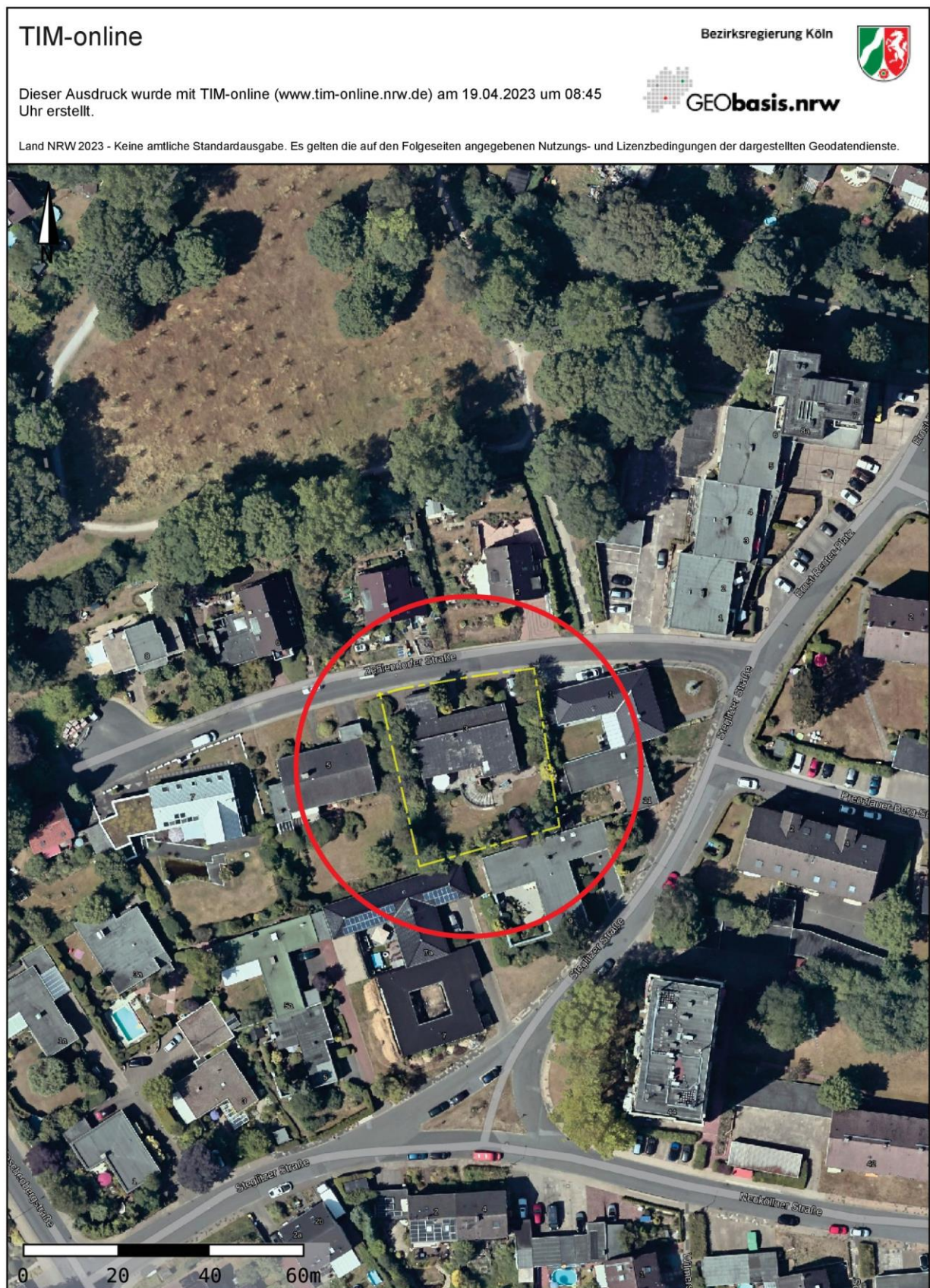
- Einrichtungsgegenstände:
 - eine Badewanne aus den 1980er Jahren mit Dusche
 - ein Stand-WC mit Aufputzpülkasten
 - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser

Herten den 12.06.2023

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Kreis Recklinghausen
Katasteramt**

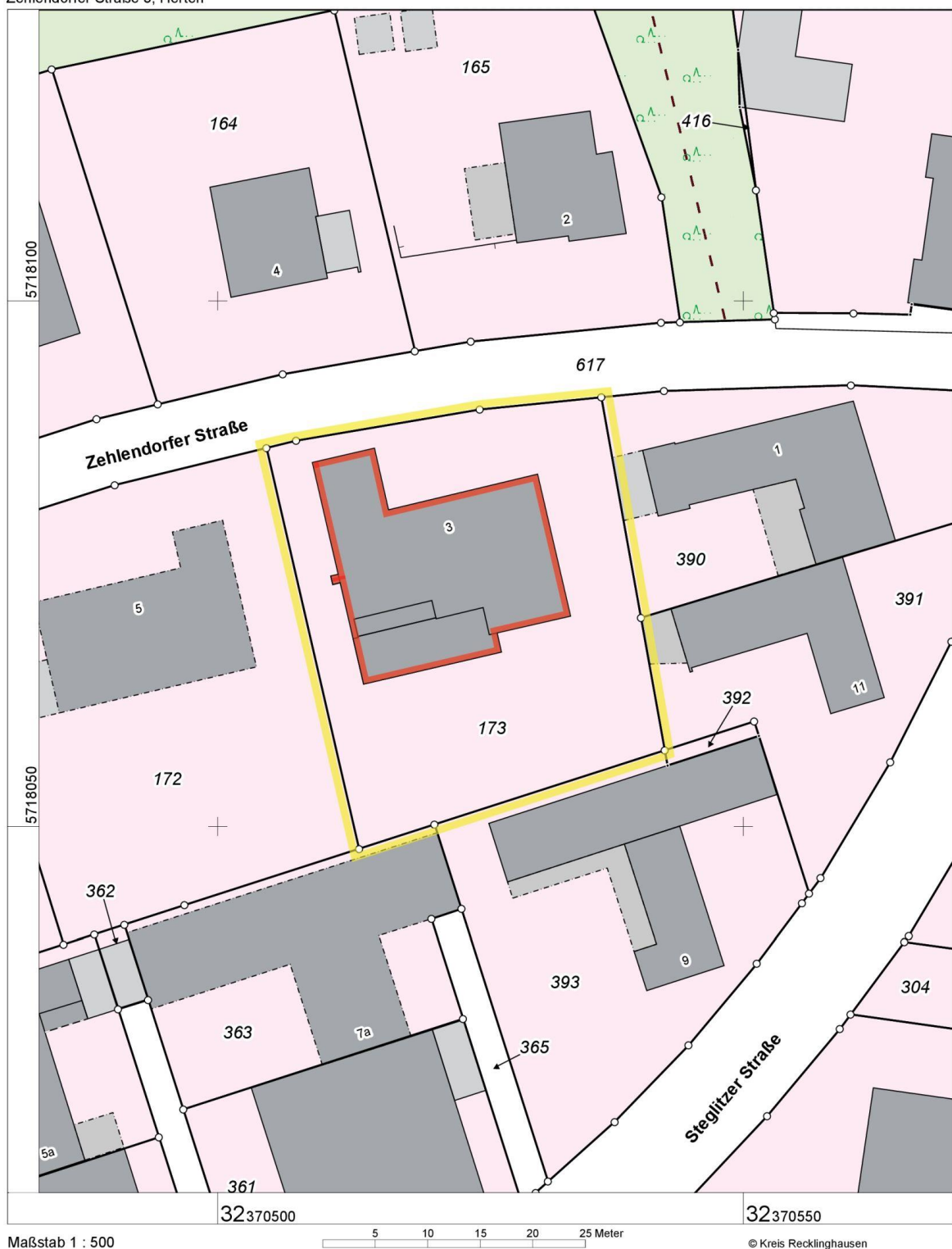
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen

Flurstück: 173
Flur: 45
Gemarkung: Herten
Zehlendorfer Straße 3, Herten

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

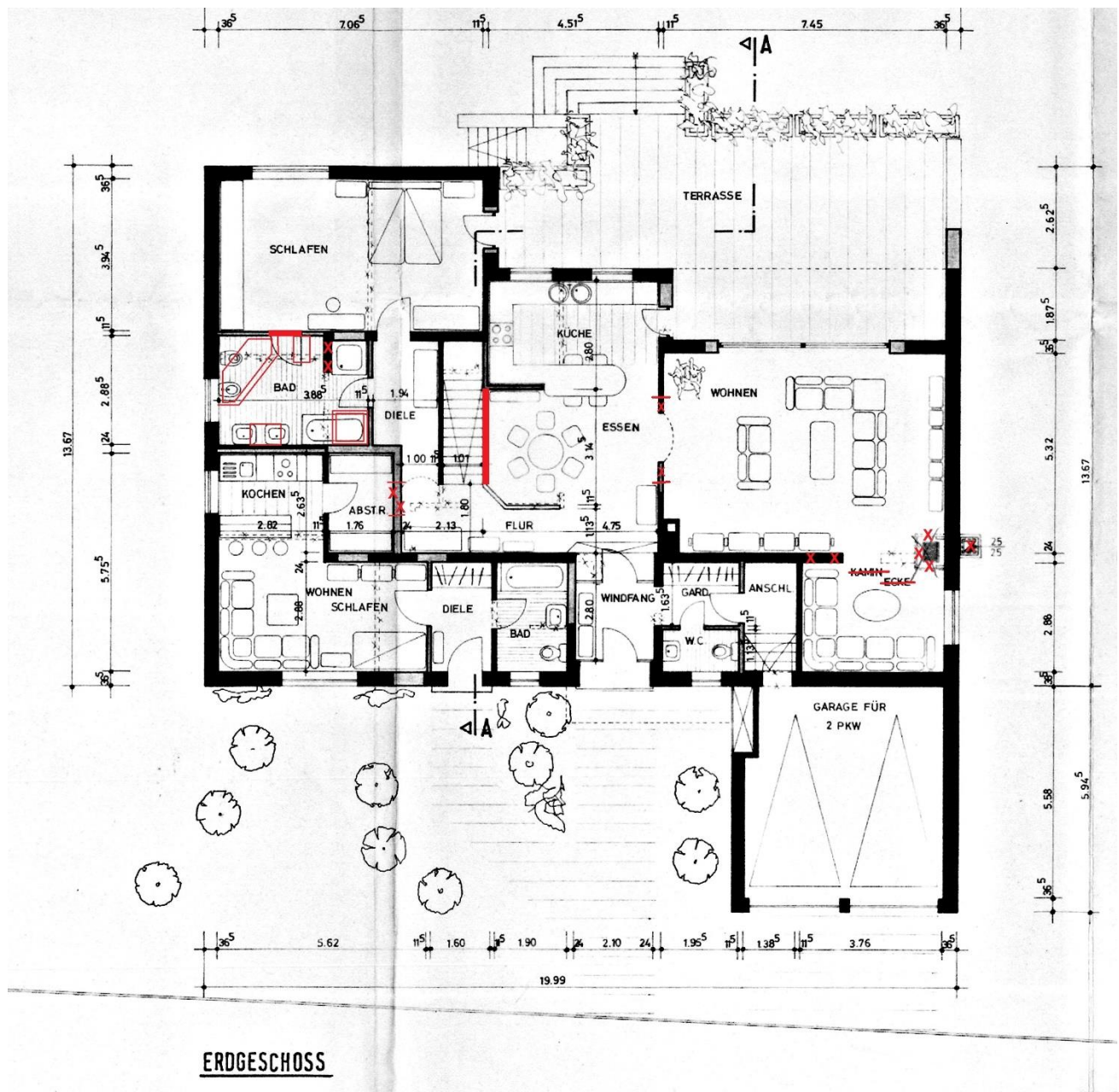
Flurkarte NRW 1 : 500

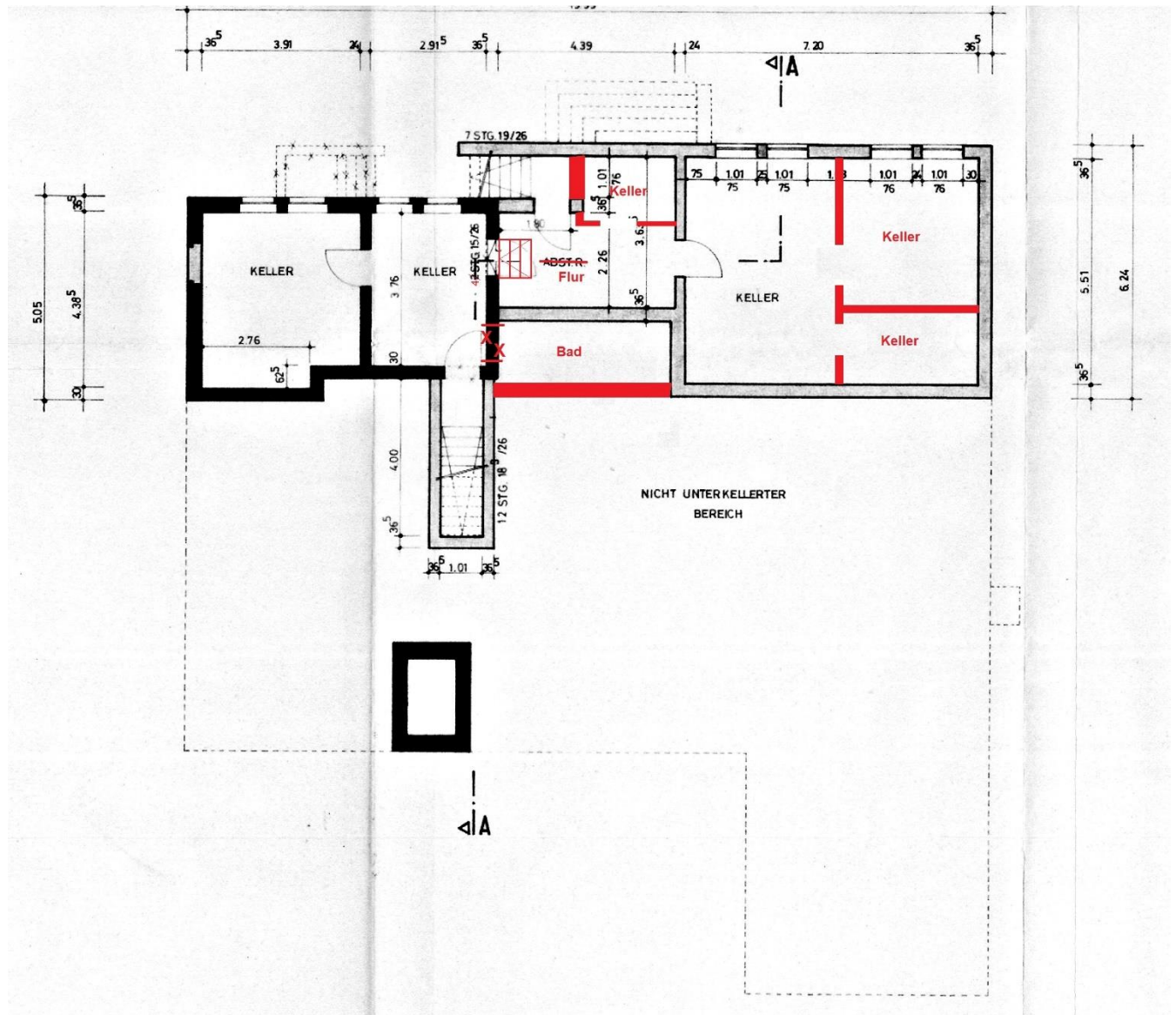
Erstellt: 10.05.2023



5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte

ergänzt nach Ortsbesichtigung





KELLERGECHOSS

