5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt	**L o h b u s c h s t r a ß e 1 3 D , 45731 Waltrop**
am 06.03.2023	
Teilnehmer	der Sachverständige Der Mieter war anwesend, hat an der Begehung jedoch nicht aktiv teilgenommen. Er wurde nicht über den Ortstermin informiert, hat jedoch einer Ortsbesichtigung zugestimmt. Der Eigentümer ist zum Ortstermin nicht erschienen.
zu bewerten ist	ein Reihenendhaus als Einfamilienhaus

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Reihenendhaus als Einfamilienhaus, bzw. die rechte Hälfte einer Vier-Familien-Reihenhausreihe. Die Fassaden sind verputzt, teils deutlich schadhaft. Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich. Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech. Betondachpfannen. In der Dachfläche zur Straße keine Fenster. Zugang über Betonplatten. Der Vorgarten ist ungepflegt und verwildert.

Giebelansicht ebenfalls eine Putzfassade mit abgesetztem Sockel, ebenfalls schadhaft. Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich. Hier mehrere Satellitenschüsseln montiert. Im Bereich des Fensters im Giebel fehlen Restarbeiten, das Fenster wurde augenscheinlich nachträglich eingesetzt, bzw. vergrößert.

Die Garage ist eine Fertiggarage (vermutlich eine Sickenblechgarage) und kann beim Ortstermin nicht begangen werden. Zufahrt über Betonsteinpflaster. Vermutlich manuell zu bedienendes Tor.

Zugang zum Garten über schmiedeeisernes Tor, hier auch ein Zugang mit Betonplatten. Der Garten ist komplett zugemüllt und verwildert sowie mit Brombeerbüschen zugewuchert. Im hinteren Bereich das Nebengebäude, dieses ist abgängig und wird nicht betreten. Im hinteren Bereich der Garage noch weitere Nebengebäude (der ehemalige Hundezwinger) die nicht betreten werden können. Auch hier ist deutlich, dass das Gebäude abgängig und schadhaft ist.

Die Gartenfassade ebenfalls Putz. Kunststofffenster, nachträglich installierte Rollläden. Regenrinnen und Fallrohre hier aus gestrichenem Zinkblech. Die Regenrinnen augenscheinlich verstopft und zugewachsen.

Der 1-geschossige Anbau (vermutlich ehemaliges Stallgebäude) ebenfalls mit einer Putzfassade. Betonpfannendeckung. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Ein kleines Vordach im Bereich der Nebeneingangstür. Insgesamt sehr vernachlässigt. Kaminkopf aus Zementfaserschindeln. Die eine Hälfte von dem Zwerchhaus mit deutlichen Feuchtigkeitsspuren und instandsetzungsbedarf.

Fassade hinterer Stallanbau ebenfalls verputzt und gestrichen. Deutlicher Instandhaltungsstau im Bereich des nachträglich eingebauten Fensters, hier sind noch Restarbeiten erforderlich.

Die Nebengebäude, Regenrinnen heruntergefallen, Dachfläche mit Betonstein bedeckt. Die gesamten Nebengebäude sind abgängig und müssen zurückgebaut werden.

Die Straße mit Asphaltoberfläche, deutlich instandsetzungsbedürftig, ist vielfach schon geflickt und ausgebessert worden. Beidseitige Gehwege und Beleuchtung. Umgebung weitere Einfamilienhäuser ca. baugleich, teils zwischenzeitlich modernisiert, insgesamt ruhige Gegend. Allerdings deutliche Geräusche von der Bahn wahrnehmbar.
Bei der Straße handelt es sich um eine Zone 30. Parkmöglichkeiten am Straßenrand. Die Wurzeln des geköpften Baumes haben das Pflaster angehoben.

INNENBESICHTIGUNG

Insgesamt ein deutlich schadhafter Zustand und deutlich abgewohnter Zustand der Immobilie erkennbar. Ein sehr massiver Instandhaltungsstau im Bereich der Schönheitsreparaturen. Vermutlich muss die Wohnung nach Erwerb auch geräumt werden-

Erdgeschoss

Flur
- Hauseingangstür: Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung
- Fußboden: Fliesen
- Wände: Klinker oder Riemchen oder Rauputz
- Decke bzw. das darüberliegende Treppenpodest: mit Profilhölzern abgekleidet
- Alle abgehenden Türen: soweit sie noch vorhanden sind, die ursprünglichen Holztüren, teils demoliert und zerstört, teils fehlend, Tür ins Kellergeschoss die ursprüngliche Holztür
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Wohnküche
- Fußboden: Fliesen
- Wände: teilweise gefliest, Restflächen Dekortapete, im Bereich der Fliesen Rissbildung erkennbar
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden vorhanden
- Anschlüsse für E-Herd im Schrankbereich, Anschlüsse für Wasser ebenfalls im Schrankbereich jedoch fehlt die Armatur
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Kleiner Flur - im hinteren Bereich zum Garten
- Fußboden: Fliesen
- Wände: geputzt und gestrichen
- Decke: mit Paneelen und integrierter Beleuchtung
- Gartenaußentür: Kunststoff mit einem Lichtausschnitt aus Isolierverglasung

Badezimmer
- Zugang über eine Schiebetür, abgängig und erneuerungsbedürftig
- Fußboden: Fliesen
- Wände: ca. 2 m hoch gefliest, Restflächen tapeziert und gestrichen
- Decke: tapeziert und gestrichen mit integrierter Beleuchtung
- Im Bereich der Dusche ein Fenster aus Glasbausteinen
- Einrichtungsgegenstände:
  - eine Eckbadewanne als Whirlpool
  - eine Dusche
  - ein Waschtisch mit Kalt- und Warmwasser
  - ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten

  Alle Einrichtungsgegenstände sind abgängig und müssen erneuert werden.
- Ein Durchlauferhitzer
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Zimmer rechts neben der Hauseingangstür
- Fußboden: Laminat
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decke: mit Paneelen abgehangen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und manuellen Rollladen, deutliche Spuren von Feuchtigkeit, ebenfalls ein deutlicher Instandhaltungsstau
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Treppenhaus
- Treppe: eine Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf. Die Treppe ist mit PVC belegt.
- Die Fenster stammen ca. aus den 1980erJahren
- Hier sind die Deckenpaneele großflächig heruntergefallen und deutlich schadhaft

Obergeschoss

Podest Fußboden PVC, darunter undefinierbar.

Zimmer rechts
- Fußboden: Teppich, abgängig
- Wände: tapeziert, deutlich schadhaft
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Decke: Tapete, in dem Bereich ein größerer Schaden offensichtlich von Feuchtigkeit aus dem Spitzboden. Hier ist der Putz von der Decke großflächig abgefallen.
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Weiteres Zimmer (mit Belichtung durch das Zwerchhaus)
- Fußboden: Teppich, deutlich abgängig
- Wände: tapeziert in unterschiedlicher Art
- Decke: mit Paneelen verkleidet gewesen, auch hier großflächig abgefallen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollladen
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Von hier ein Blick auf das Dach des Anbaus. Satteldach mit dunklen Betondachsteinen. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Ein weiteres Zimmer
- Fußboden: Teppich, deutlich abgängig
- Wände: tapeziert, deutlich schadhaft
- Decke: mit Paneelen verkleidet
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Insgesamt sehr schlechter Zustand

Spitzboden

Der Spitzboden ist wohnlich ausgebaut, Zugang über eine Holztreppe, jedoch ohne Geländer. Es gibt keine Tür zu dem Spitzboden.
Ein Aufmaß dieser Fläche ist nicht möglich, weil der Raum zu stark zugestellt und teilweise nicht belichtet ist. Der Spitzboden wird nur überschläglich aufgemessen.

Raum
- Fußboden: Dielenbodenbelag
- Wände und Decke: tapeziert und gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, die Fensterscheibe im ist defekt, des Weiteren ein Dachflächenfenster, was nicht besichtigt werden kann, weil es abgehangen ist.
- Deutlicher Instandhaltungsstau in allen Bereichen
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

Kellergeschoss

Zugang über eine Betontreppe ohne Handlauf. Die Wände im Bereich der Treppe sind mit Profilhölzern verkleidet.

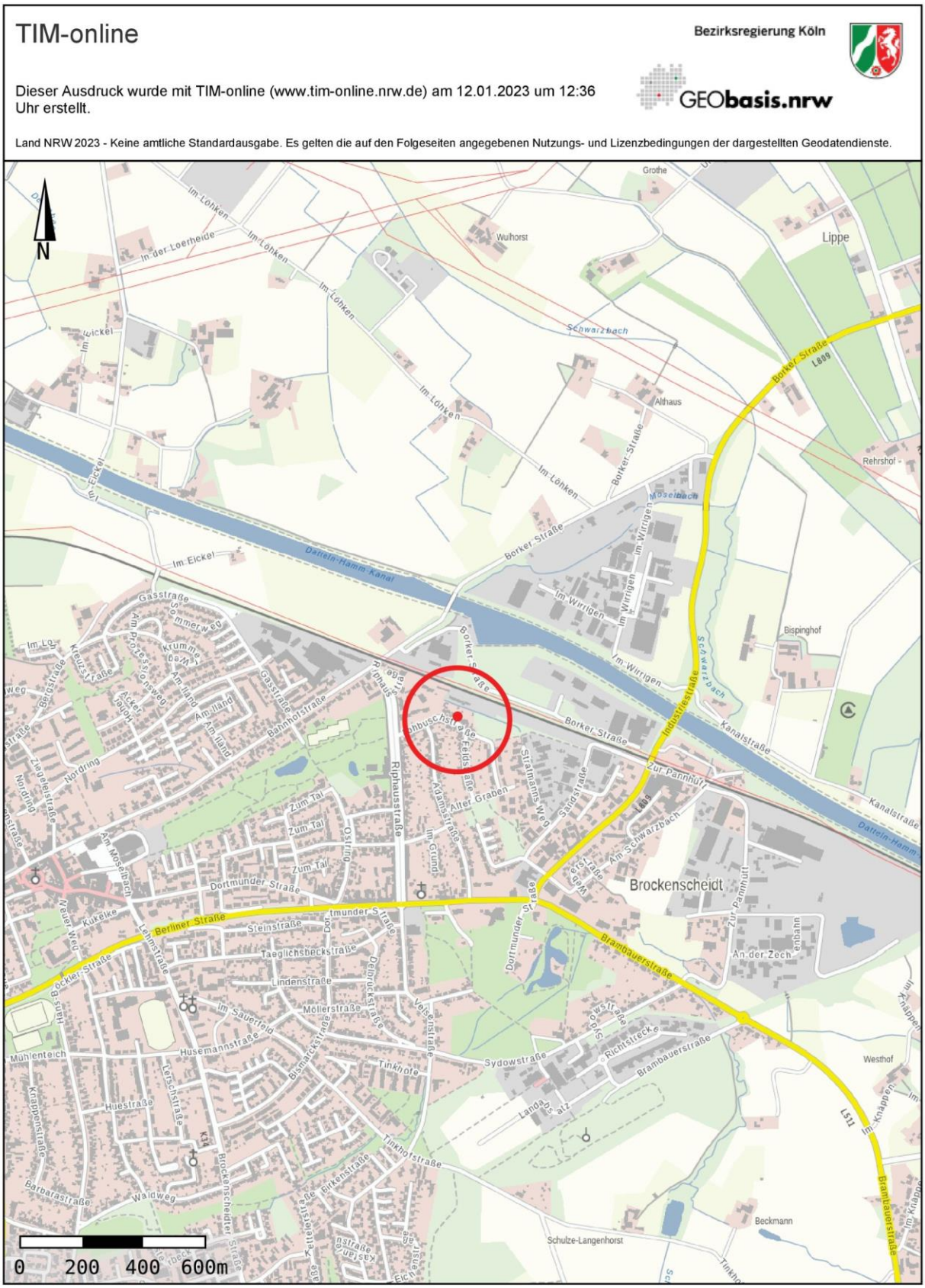
Kellerflur
- Fußboden: Betonestrich, deutlich schadhaft und uneben
- Türen: die ursprünglichen Holzlattentüren
- im Bereich des Flures die Elektrounterverteilung mit einer ausreichenden Anzahl an Sicherungsautomaten und FI-Schalter, daneben der Stromzähler

Kellerraum rechts
- Fußboden: Beton
- Wände: geputzt und gestrichen, teils sehr schadhaft, Reste eines Fliesenspiegels bzw. Backstein
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Fenster: Stahlfenster aus Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Hier auch ein Waschmaschinenanschluss sowie die Elektro- und Gaseinführung und ein Anschluss für Kabelanschluss

Weiterer Kellerraum
- Fußboden: Beton
- Wände: Backstein bzw. geputzt und gestrichen, können aber nicht genau erkannt werden, weil der Raum so vollgestellt ist, dass nicht alle Bereiche sichtbar und zugänglich sind
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz
- Hier eine ältere Gaszentralheizung, die Abdeckung fehlt, die Heizung kommt schätzungsweise aus Ende der 1980er, Anfang der 1990er Jahre

Waltrop den 06.03.2023

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild

TIM-online
Bezirksregierung Köln
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 12.01.2023 um 12:39 Uhr erstellt.
GEObasis.nrw
Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.
N
0
20
40
60m

5.4. Katasterplan

Kreis Recklinghausen
Katasteramt

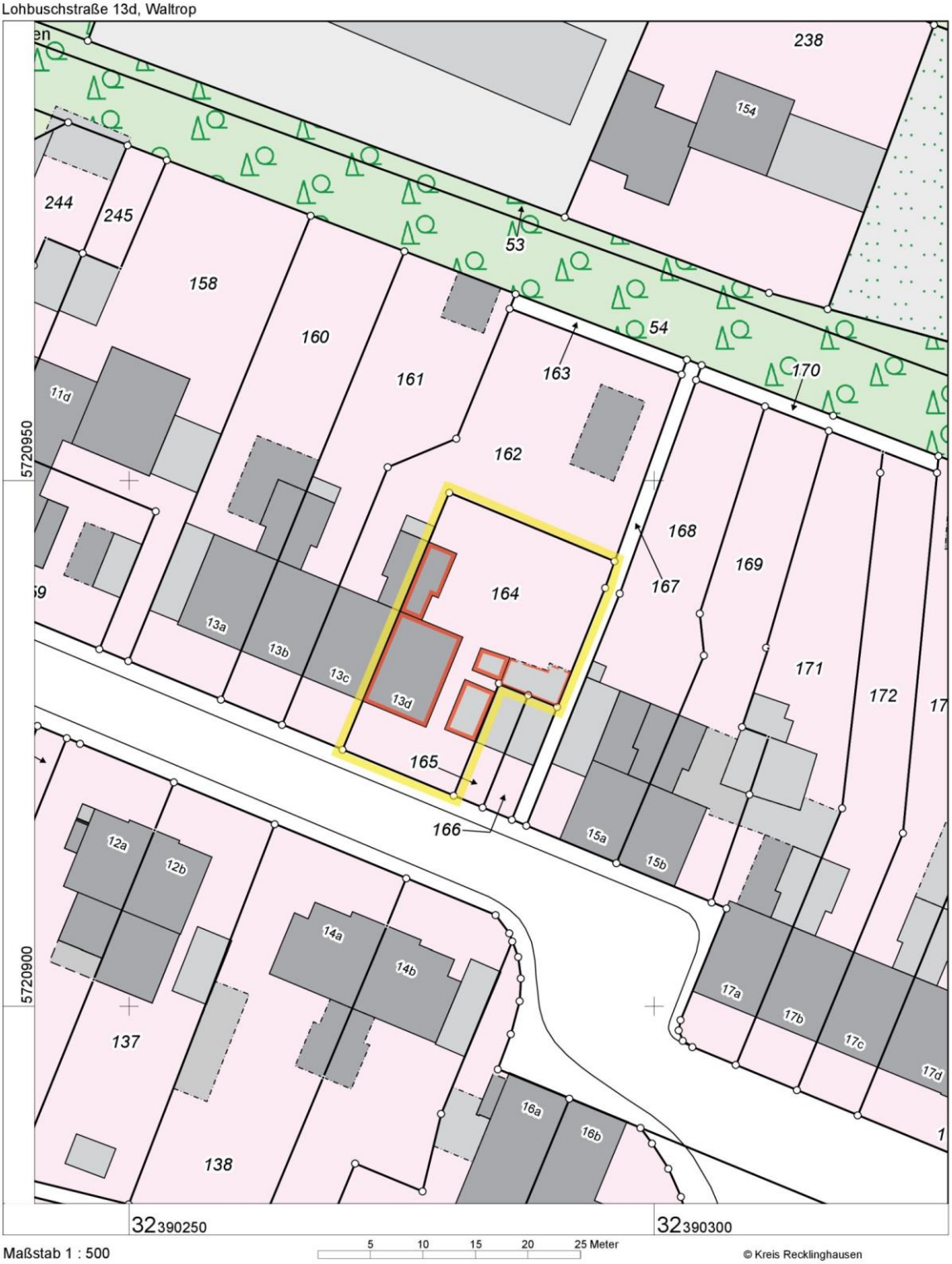
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen

Flurstück: 164
Flur: 25
Gemarkung: Waltrop
Lohbuschstraße 13d, Waltrop

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

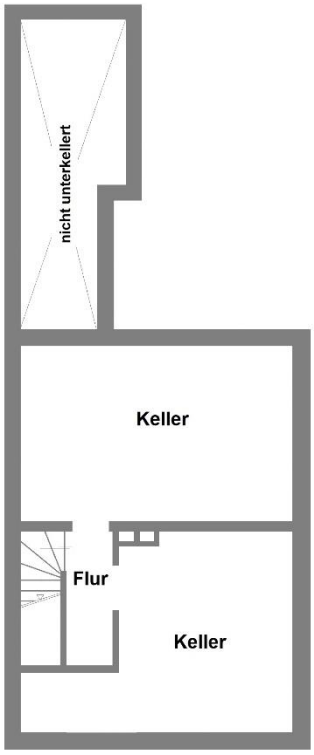
Erstellt: **01.02.2023**



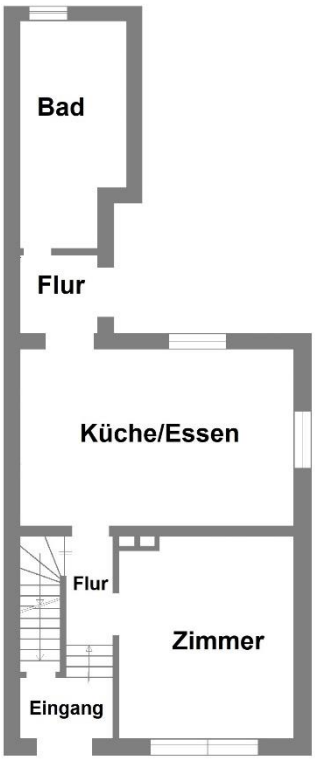
Maßstab 1 : 500

© Kreis Recklinghausen

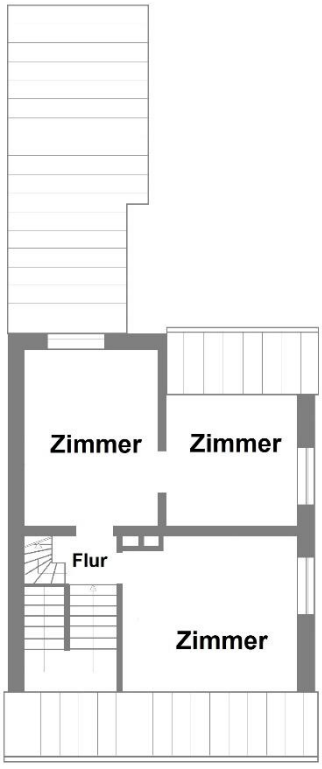
5.5. Bauzeichnungen / Systemskizzen



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss