

Gebäudebeschreibung Wohnhaus

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein nicht unterkellertes Einfamilienreihenendhaus mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss. In Letzterem sind Überreste eines Ausbaus vorhanden. Vorliegend wird deren Rückbau unterstellt. Das Wohnhaus wurde nach Schätzung des Sachverständigen um das Jahr 1900 errichtet.

Bauweise

Die Außenwände wurden in Massivbauweise hergestellt. Die Fassade ist überwiegend mit Putz, teilweise mit einer Holzverkleidung versehen. Der Sockel ist zum Teil mit Klinkerimitaten verkleidet.

Das Dach des Wohnhauses ist in Holzbauweise als Sattel-, Walm- und Pultdach hergestellt. Zur Dacheindeckung wurden im Bereich des Sattel- und Walmdaches Beton- und Ziegelschindeln, im Bereich des Pultdachs – soweit nachvollziehbar – Bitumenbahnen verwendet. Die Dachentwässerung erfolgt über Kunststoff- und Metallrinnen bzw. -rohre. Im Bereich der nördlichen Dachfläche und im Bereich des Innenhofes ist jeweils eine Dachgaube vorhanden. Die Dachterrasse im Obergeschoss ist mit einer Holzkonstruktion mit – soweit vorhanden – Wellpolyesterdeckung versehen.

Die Hauseingangstür besteht aus Holz mit Lichtausschnitt. Es wurden überwiegend Kunststoff-, teils auch Holzfenster mit Isolierverglasungen verbaut; Rollläden sind teilweise vorhanden.

Innenausbau

Die Wände und Decken wurden mit Tapeten, teilweise mit Anstrich(en), PVC-Platten oder Paneelen versehen. Die Deckenkonstruktionen sind – soweit nachvollziehbar – als Massiv- und Holzbalkendecken ausgeführt. Im Bad im Obergeschoss wurden die Wände raumhoch gefliest, im WC wurden die Decke und die Wände mit PVC-Platten versehen und im Bereich der Küche teilweise gefliest. Die Fußböden im Erd- und Dachgeschoss sind mit PVC-Belägen, Terrazzo oder Fliesen ausgestattet. Die Innentüren im Erd- und Obergeschoss sind aus Holzwerkstoffen gearbeitet. Im Erdgeschoss ist zudem ein elektrisches Garagenrolltor und im Dachgeschoss ein zweiflügeliges Holztor vorhanden.

Die Geschosstreppe vom Erd- zum Dachgeschoss ist in einer massiven Konstruktion mit teilweise einseitigem Handlauf erstellt; die Treppe vom Ober- zum Dachgeschoss ist eine einfache Holzkonstruktion ohne Handlauf. Die Eingangstreppe wurde als Massivtreppe errichtet.

Installationen

Die Wärmeerzeugung erfolgte auf Basis einer Gastherme in Verbindung mit Plattenheizkörpern mit Thermostatventilen; die Warmwasseraufbereitung geschah

ebenfalls über den Wärmeerzeuger. Ein Wärmeerzeuger ist zum Stichtag nicht vorhanden.

Die Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen entsprechen – soweit einsehbar – teilweise den allgemeinen technischen und wirtschaftlichen Anforderungen an die unterstellte Nutzung als Wohnhaus.

Im Erdgeschoss ist ein WC vorhanden, welches mit einer Toilette ausgestattet ist. Das Bad im Obergeschoss wurde mit einer Dusche, einem Waschtischanschluss sowie einer Toilette ausgestattet.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis zugrunde.

Besondere Bauteile

Es sind – soweit einsehbar – folgende besonderen Bauteile am Wohnhaus vorhanden.

- zwei Dachgauben
- Dachterrasse inkl. Überdachung und Überreste einer Vogelvoliere (unterstellt)

Außenanlagen

Auf dem Bewertungsobjekt sind folgende Außenanlagen vorhanden:

- Befestigte Flächen

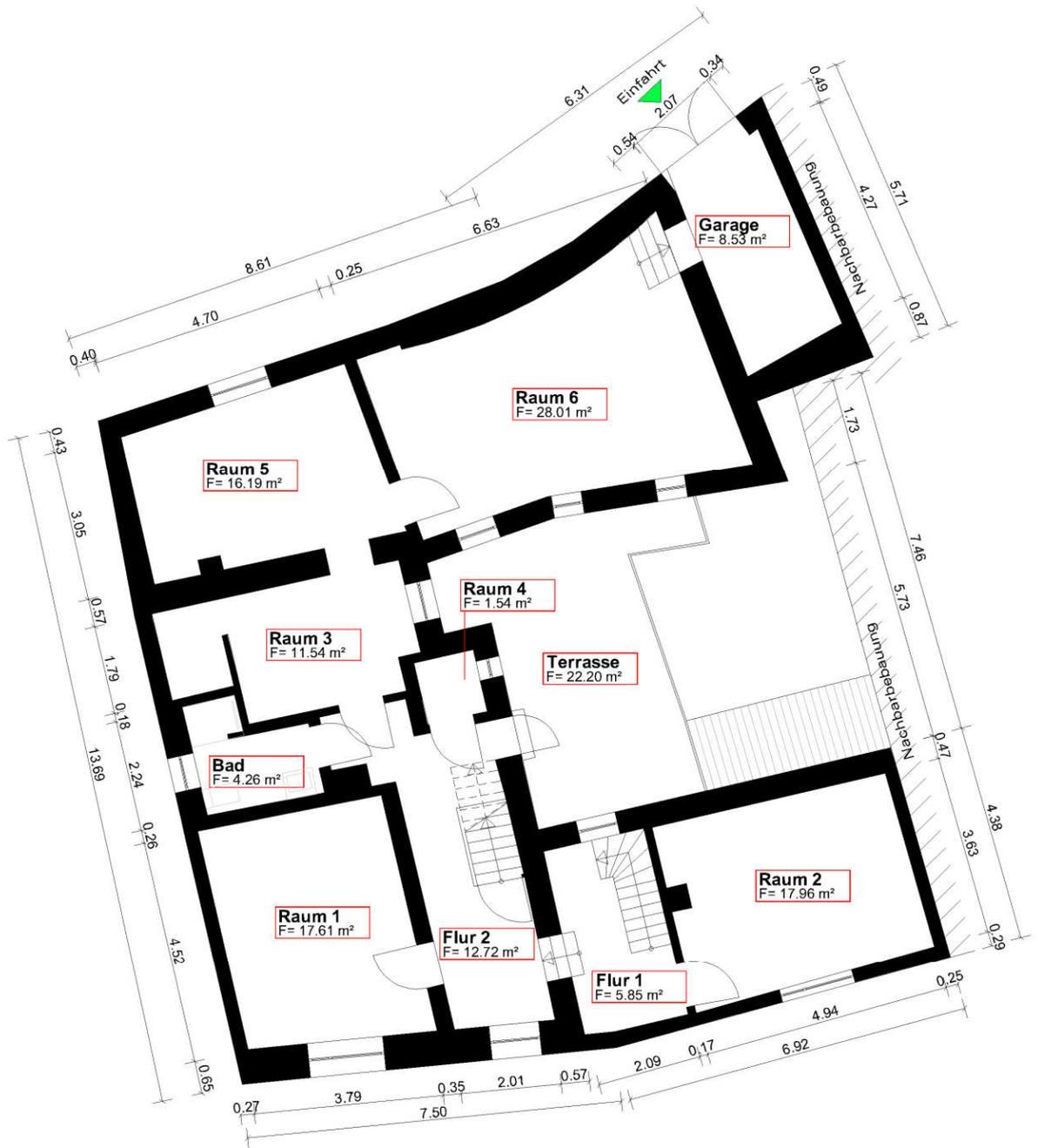
Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

Zum Ortstermin waren augenscheinlich folgende Mängel, Schäden und Restarbeiten sowie ein allgemeiner Instandhaltungs- und Modernisierungsstau erkennbar:

Wohnhaus

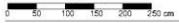
- Überalterung der Dacheindeckung und Dachentwässerung
- Überalterung der Fassade
- Statische Mängel an der Holzkonstruktion
- Fehlender Wärmeerzeuger
- Überalterung der sanitären Anlagen
- Überalterung der Elektroinstallation
- Überalterung des Innenausbaus (u. a. Bodenbeläge, Innentüren)
- Rückbau des teilweisen Dachgeschossausbaus
- Überalterung der befestigten Grundstücksflächen im Bereich der Außenanlagen

Diese Sachverhalte werden unter Pkt. 6.4 und 7.5 berücksichtigt.



BGF(a) OG
F = 178.42 m²

BGF(a) DG
F = 145.23 m²

nicht besichtigte Bereiche
Systemgrundriss
Obergeschoss


 Ottostraße 33 06347 Gerbstedt
 11.05.2023 | C.S 162-23-107