

## Gebäude

Das Gebäude wurde laut den Informationen beim Ortstermin ursprünglich etwa im Jahr 1913 in Massivbauweise errichtet. Bauunterlagen waren bei den zuständigen Bauämtern nicht erhältlich.

Es wird für die Bewertung insgesamt unterstellt, dass die Errichtung der vorhandenen baulichen Anlagen zulässigerweise erfolgte. Die gleiche Annahme gilt für die vorgefundene Nutzung.

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Größe: Die Wohn- und Nutzfläche des Wohngebäudes mit dem Anbau beläuft sich im Erd- und Dachgeschoss überschlägig auf rd. 130 m<sup>2</sup>.

Die Berechnung der Fläche erfolgte überschlägig per Abgriff der Außenmaße aus der Katasterkarte, da keine anderweitigen Unterlagen zur Verfügung standen. Die so ermittelten Zahlen wurden mittels eines Nutzflächenfaktors multipliziert, um grob überschlägig die Wohnfläche zu erhalten. Diese stellen keine Ermittlung nach DIN dar, weisen jedoch im Rahmen der Gutachtererstellung eine ausreichende Genauigkeit auf.

### Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Flur, Küche, Speisekammer, Zimmer, Zimmer, HWR, WC, Abstellraum, Raum (nicht eingesehen)

Dachgeschoss: Flur, 4 Zimmer

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Massives Mauerwerk mit Putz und Anstrich bzw. teilweise ohne Anstrich
Innenwände:	Vorwiegend massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrich bzw. zum Teil aufgeständerter Holzfußbodenaufbau
Geschossdecken:	Holzbalkendeckenkonstruktion mit entsprechendem Aufbau, unterhalb Reetputz
Dachsträgen:	Gipskartonplatten, o.ä.
Dachform:	Haupthaus: Satteldach mit zusätzlichem Giebel zur Straße, Blecheindeckung auf Holzschalung, auskragende Pfetten, Unterschläge aus Holz, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech  Zwischenbau: Flachdachaufbau mit Dachdichtungsbahnen  Anbau: Pultdach mit Blecheindeckung
Sonstiges:	Vordachkonstruktion über der Eingangstür
Geschosstreppe:	Geschlossene Holztreppe
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, alte Kassettenüren mit Anstrich, Brettertüren
Fenster:	EG: Überwiegend ältere Kunststoff- oder Holzfenster mit Isolierverglasung, vereinzelt Glasbausteine  DG: Holzfenster mit Einfachverglasung
Außentüren:	Holz mit Glasausschnitt
Sanitärinstallation:	Einfach
Elektroinstallation:	Einfach
Beheizung:	Einzelöfen, Wassererwärmung über Strom

Räume Erdgeschoss:

Flur:

Wandverkleidung: Tapeten, Holzverkleidungen  
Deckenverkleidung: Putz und Anstrich  
Fußboden: Estrich  
Sonstiges: Kleiner Abstellraum unter der Treppe

Küche:

Wandverkleidung: Tapeten, Fliesenschild  
Deckenverkleidung: Tapeten  
Fußboden: Fliesen  
Sonstiges: Einfache Küchenelemente, seitlich Speisekammer

Zimmer:

Wandverkleidung: Tapeten  
Deckenverkleidung: Rohfaser und Anstrich  
Fußboden: Holzdielung

Zimmer:

Wandverkleidung: Rohfaser und Anstrich  
Deckenverkleidung: Rohfaser und Anstrich  
Fußboden: Holzdielung  
Sonstiges: Brandschaden in einer Außenwanddecke

HWR:

Wandverkleidung: Putz und Anstrich  
Deckenverkleidung: Putz und Anstrich  
Fußboden: Estrich  
Sonstiges: Außentür

WC:

Wandverkleidung: Fliesenschild, Tapeten  
Deckenverkleidung: Holzwerkstoffpaneele  
Fußboden: Fliesen  
Sonstiges: Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten

Abstellraum:

Wandverkleidung: Mauerwerk, Putz  
Deckenverkleidung: Heraklithplatten  
Fußboden: Estrich

Räume Dachgeschoss:

Flur:

Wandverkleidung:	Tapeten
Dachschräge:	Holzverkleidung
Fußboden:	Holzdielung

Zimmer:

Wandverkleidung:	Tapeten, Fliesenschild
Dachschräge:	Putz und Anstrich
Fußboden:	Holzdielung, Linoleum

Zimmer:

Wandverkleidung:	Tapeten
Dachschräge:	Putz und Anstrich
Fußboden:	Holzdielung, Linoleum

Zimmer:

Wandverkleidung:	Tapeten
Dachschräge:	Putz und Anstrich
Fußboden:	Teppichboden

Zimmer:

Wandverkleidung:	Tapeten
Dachschräge:	Tapeten
Fußboden:	Teppichboden

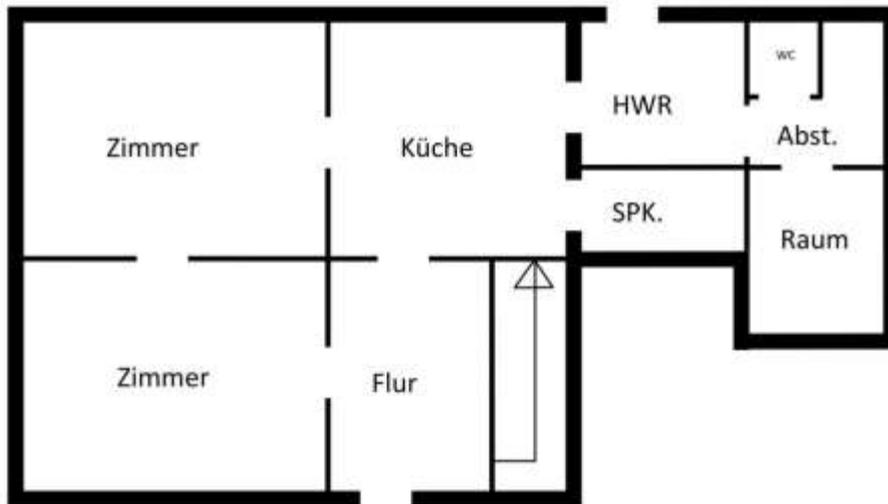
## **Außenanlagen**

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

<u>Plattierungen:</u>	Eingangsbereich mit Plattenbelägen und Betonsteinpflasterung
<u>Einfriedung:</u>	Verschiedene Zäune, Buschwerk und Baumbestand
<u>Gartenanlage:</u>	Vorwiegend Rasen- bzw. Grünflächen, zum Teil Anpflanzungen und Baumbestand
<u>Nebengebäude:</u>	<p>Doppelgarage: Massivbauweise mit Putz, massive Decke (flach geneigtes Dach) mit Dachdichtungsbahnen, Bretterterre</p> <p>Eingestürzter Holzschuppen: Holzbauweise mit Holzverkleidungen, Dach mit Dachdichtungsbahnen auf Holzschalung</p> <p>Einfacher Unterstand: Holzbauweise mit Holzverkleidungen, Flachdach mit Holzschalung und Dachdichtungsbahnen</p> <p>Carport: Holzbauweise mit verschiedenen Verkleidungen z.T. aus Restbaustoffen, flach geneigtes Dach mit Eindeckung aus Dachdichtungsbahnen</p> <p>Ehem. Stallgebäude: Massivbauweise mit Putz, massive Decke (flach geneigtes Dach) mit Dachdichtungsbahnen</p>
<u>Einstufung:</u>	Einfache Gestaltung, ungepflegter Zustand, teilweise finden sich Ablagerungen von Restbaustoffen u.a. in den Außenanlagen, im Carport ist ein Pkw abgestellt

## Zeichnungen

### Grundriss-Skizze Erdgeschoss (ohne Maßstab)



### Grundriss-Skizze Dachgeschoss (ohne Maßstab)

