

### 2.3.5 Gebäude

Das Einfamilienhaus mit Laden und die Garage wurden laut den eingesehenen Bauunterlagen ursprünglich etwa im Jahr 1962 in Massivbauweise errichtet. Die Erweiterung der Garage und der Umbau eines Gewächshauses zu einem Lagerraum (Gebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze) sind für das Jahr 1973 dokumentiert.

Geschosse: Einfamilienhaus mit Ladenfläche: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden

Größe: Die Wohnfläche des Einfamilienhauses beläuft sich im Erd- und Dachgeschoss insgesamt auf rd. 105 m<sup>2</sup>. Zudem existiert eine Nutzfläche von insgesamt rd. 134 m<sup>2</sup>, die sich aus folgenden Einzelflächen zusammensetzt:

Laden: rd. 26 m<sup>2</sup>

Garage: rd. 16 m<sup>2</sup>

Erweiterung Garage: rd. 18 m<sup>2</sup>

Lagerraum: rd. 74 m<sup>2</sup>

Die o.g. Angaben basieren auf den Flächenberechnungen aus der Bauakte bzw. wurden zum Teil durch eigene Berechnungen auf Grundlage der vorliegenden Zeichnungen ergänzt.

#### Einfamilienhaus mit Ladenfläche:

##### Raumaufteilung:

Kellergeschoss: Kellerflur, 4 Kellerräume, Heizungsraum

Erdgeschoss: Windfang, WC, Flur, 2 Zimmer, Küche; Laden

Dachgeschoss: Flur, Bad, 3 Zimmer

Spitzboden: Abstellfläche

---

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	KG: 36,5 cm massives Mauerwerk; sonst: 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk, 11,5 cm Vormauerziegel
Innenwände:	11,5 – 24 cm Kalksandsteinmauerwerk
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau
Geschossdecken:	Stahlbetondecke, 5 - 6 cm schwimmender Estrichaufbau
Dachschrägen:	5 cm Holzwolleleichtbauplatten auf Sparschalung, 1,5 cm Putz
Dachform:	Satteldach mit Betondachsteineindeckung, auskragende Sparren, Stirnverkleidungen und Unterschläge aus Holz, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech mit Anstrich; Gaube mit Schieferverkleidung; Ladenbereich in Teilen mit Flachdachaufbau
Geschosstreppe:	KG/EG: Massive Treppe mit Kunststeinbelag EG/DG: Metallkonstruktion mit Kunststeinstufen
Innentüren:	Holzwerkstofftüren KG: Einfache Bretter- und Metalltüren
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus ca. 1990, teilweise Schallschutzfenster KG: Einfache Kellerfenster, Glasbausteine
Außentüren:	Metalltür mit Isolierverglasung
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Vorwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Gastherme laut Auskunft ca. aus dem Jahr 2000

---

Raumbeschreibung:

Räume Kellergeschoss:

Kellerflur:

Wandverkleidung:	Putz und Anstrich, Profilholzverkleidung
Deckenverkleidung:	Plattenverkleidung
Fußboden:	Terrazzobelag
Sonstiges:	Abstellraum unter der Treppe

Kellerraum:

Wandverkleidung:	Mauerwerk und Anstrich
Deckenverkleidung:	Beton und Anstrich
Fußboden:	Estrich

Kellerraum (Ladenkeller):

Wandverkleidung:	Putz und Anstrich, Profilholzverkleidung
Deckenverkleidung:	Putz und Anstrich
Fußboden:	Fliesen
Sonstiges:	Gemauerter Kamin und Heizkörper vorhanden

Kellerraum:

Wandverkleidung:	Putz und Anstrich
Deckenverkleidung:	Putz und Anstrich
Fußboden:	Estrich
Sonstiges:	Außentür zum Kellerniedergang und Ausguss vorhanden

Kellerraum:

Wandverkleidung:	Mauerwerk und Anstrich
Deckenverkleidung:	Beton und Anstrich
Fußboden:	Estrich

Heizungsraum:

Wandverkleidung:	Mauerwerk und Anstrich
Deckenverkleidung:	Beton und Anstrich
Fußboden:	Estrich
Sonstiges:	Gastherme vorhanden

Sonstiges:

Teilweise baujahrsbedingte Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände. Kellerraum unter dem Laden (Ladenkeller) ausgebaut, ansonsten vorwiegend kellertypische Ausstattung.

---

Räume Erdgeschoss:

Windfang:

Wandverkleidung: Tapeten, Anstrich  
Deckenverkleidung: Putz und Anstrich  
Fußboden: Terrazzobelag  
Sonstiges: Seitlich Dusche und Handtuchheizkörper vorhanden

WC:

Wandverkleidung: Fliesenschild, oberhalb Putz und Anstrich  
Deckenverkleidung: Putz und Anstrich  
Fußboden: Terrazzobelag  
Sonstiges: Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, Wassererwärmung mittels elektr. Durchlauferhitzer

Flur:

Wandverkleidung: Rohfaser und Anstrich  
Deckenverkleidung: Putz und Anstrich  
Fußboden: Terrazzobelag  
Sonstiges: Treppe ins KG und DG

Laden:

Wandverkleidung: Putz und Anstrich  
Deckenverkleidung: Putz und Anstrich  
Fußboden: Terrazzobelag  
Sonstiges: Schiebetür zum Wohnbereich, Schaufenster und Landentür zur Hollerstraße

Zimmer:

Wandverkleidung: Rohfaser und Anstrich  
Deckenverkleidung: Rohfaser und Anstrich  
Fußboden: Stäbchenparkett Eiche  
Sonstiges: Falttür zum Nachbarraum

Zimmer:

Wandverkleidung: Rohfaser und Anstrich  
Deckenverkleidung: Holzverkleidung  
Fußboden: Stäbchenparkett Eiche

Küche:

Wandverkleidung: Fliesenschild, Putz und Anstrich  
Deckenverkleidung: Putz und Anstrich  
Fußboden: Terrazzobelag  
Sonstiges: Elektr. Durchlauferhitzer, Schiebetür zum Flur

---

Räume Dachgeschoss:

Flur:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich, Profilholzverkleidung
Deckenverkleidung:	Profilholzverkleidung
Fußboden:	Terrazzobelag
Sonstiges:	Bodenluke vorhanden

Zimmer:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich, Profilholzverkleidung
Deckenverkleidung:	Profilholzverkleidung
Fußboden:	Stäbchenparkett Eiche

Zimmer:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich, Profilholzverkleidung
Deckenverkleidung:	Profilholzverkleidung
Fußboden:	Stäbchenparkett Eiche

Zimmer:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich, Profilholzverkleidung
Deckenverkleidung:	Profilholzverkleidung
Fußboden:	Stäbchenparkett Eiche

Bad:

Wandverkleidung:	Fliesenschild, Putz und Anstrich
Deckenverkleidung:	Putz und Anstrich
Fußboden:	Terrazzobelag
Sonstiges:	Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Wassererwärmung mittels Boiler; Restarbeiten erforderlich (Wandöffnung schließen, Rohrverkleidung, u.a.)

Spitzboden:

Abstellfläche:

Dachschräge:	Alukaschierte Dämmung
Fußboden:	Holzdielung

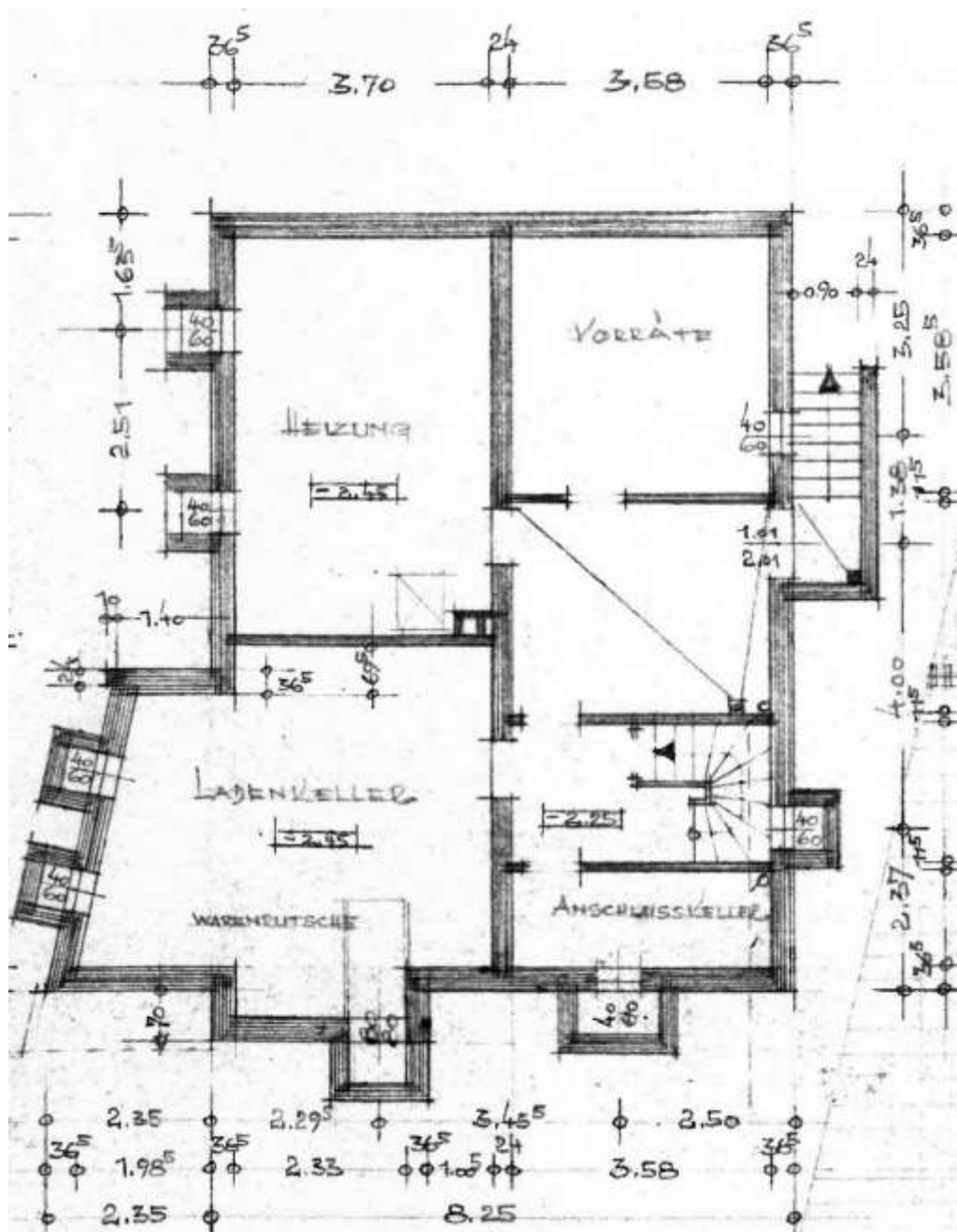
---

### 2.3.6 Außenanlagen

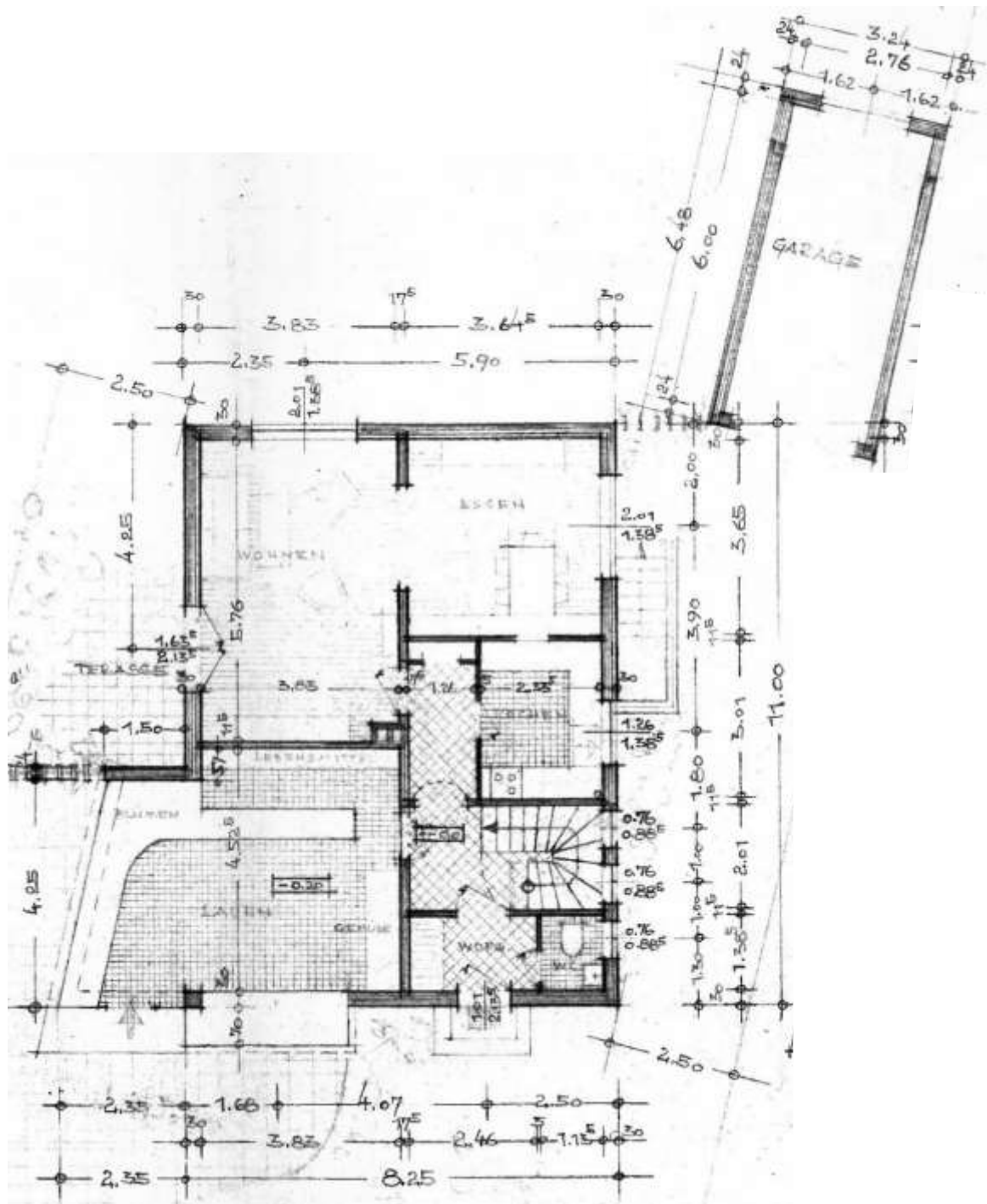
Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

<u>Plattierungen:</u>	Seitliche und rückwärtige Wegflächen mit Gehwegplatten bzw. Betonflächen, Auffahrt und Bereich vor dem Gebäude zur Hollerstraße mit Betonsteinpflasterung
<u>Einfriedung:</u>	Zur Straße offen gehalten, sonst verschiedene Zäune, Mauern und Nebengebäude
<u>Gartenanlage:</u>	Vorwiegend Rasenflächen teilweise mit Anpflanzungen und Baumbestand
<u>Nebengebäude:</u>	<p>Garagengebäude: Massivbauweise mit Rotsteinansicht, Metallschwingtor zur Auffahrt, flach geneigtes Dach als Stahlbetondecke mit Dachdichtungsbahnen; rückwärtiger Anbau ebenfalls Mauerwerk, jedoch mit Anstrich, Pultdach mit Trapezblecheindeckung; innen stellenweise Durchfeuchtungen im Deckenbereich</p> <p>Lagergebäude: Massivbauweise mit Rotsteinansicht, Pultdach mit Eindeckung aus Eternitwellplatten, Fallrohre und Dachrinnen aus Kunststoff, Fenster und Türen aus Holz mit Isolierverglasung. Innen: Wände mit Putz und Anstrich, offene Decke oder Profilholzverkleidung, Boden mit Estrich, Holzwerkstofftüren; vier Räume und Kellerraum vorhanden</p> <p>Gartenhaus: Holzbauweise mit Fensterelementen und Flachdachaufbau – insgesamt eher baufälliger Zustand</p>
<u>Sonstiges:</u>	Außenliegender Kellerniedergang am Wohnhaus

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Dachgeschoss

