



3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1974
Wohnfläche	89,26 m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung	73,31 m ²
Unterkellerung	teilweise unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Satteldach, ausgebaut
Garage(n):	Nicht vorhanden

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Gründung	Streifenfundamente und Sohle in Stahlbeton.
Außenwände	KG: 36,5 cm Kalksand-Lochstein, EG/DG: 17,5cm Porenbeton mit 7,5cm Luftschicht und 11,5cm Verblendstein in KSV. Gesamtstärke 36,5cm
Innenwände	Tragende Wände in 24cm KSL und nichttragende

	Wände in 11,5cm KSL und sonstige Wände in 5cm Porenbeton.
Geschoßdecken	Massivdecken in Stahlbeton mit 5cm schwimmenden Estrich zuzüglich unterschiedlicher Beläge.
Wand- und Deckenbekleidung innen	Kalkzementputz an den Massivwänden und -decken..
Dachform und _konstruktion	Kehlbalkendach als Satteldach mit Betondachsteineindeckung in glatter, dunkelgrauer Ausführung. Unterschläge an Ortsgängen und Traufen nicht vorhanden. Gauben als flachgeneigter Walm mit Bitumendachabdichtungsbahnen. Gaubenwandverkleidung in Eternitpl.
Geschosstreppen	KG-EG-DG in Stahlbeton mit Kunststeinbelag. Treppengeländer in Stahl mit Holzbrüstungen. Zum Spitzboden erfolgt der Zugang vom Treppenhaus als Raumspartreppe mit Stahlwangen, aufgesetzten Holzstufen und Stahl-Holz-Geländer.
Fenster, Außentüren	Im EG in Holz mit Isoverglasung aus der Bauzeit. Im DG in Kunststoff aus 2000. Haustür in Kunststoff neuer Bauart. Im KG in einfachverglasten Beton-Blockzargenelementen. Das Fenster-Tür-Element zum Balkon im DG hat einen manuell zu bedienenden Rollläden.
Innentüren	In Holzwerkstoff mit Stahlzargen im EG und DG
Carport	In Holzkonstruktion mit Holzelementwandteilen an drei Seiten. Das Carport ist mind. zur Hälfte mit einer Trennwand als Abstellraum abgetrennt. Dacheindeckung mit Trapezblech eingedeckt.

Das Wohnhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss wurde laut den eingesehenen Bauantragsunterlagen im Jahr 1974 in Massivbauweise errichtet.

Die Wohnungen sind vom Treppenhaus zu erschließen. Die einzelnen Wohnungen sind vom Flur einzeln zu begehen und durch ausreichende Fenster gut belichtet und belüftet.

Im Laufe der Jahre wurde der Spitzboden zu Wohnzwecken ausgebaut. Erschlossen wird der Spitzboden vom Treppenhaus über eine offene Raumspartreppe. Im Spitzboden wurde ein offener Vorraum, ein WC mit Handwaschbecken und ein Raum abgeteilt.

Dachschrägen sind mit Profilholz verkleidet, Bodenbelag mit Teppich, im WC mit PVC-Belag belegt. Die Belichtung erfolgt über Dachflächenfenster.

Da diese Räumlichkeiten in der seinerzeitigen Baugenehmigung nicht beantragt und genehmigt wurden, baurechtlich somit nicht zulässig sind, finden sie in der Wertermittlung

keine Beachtung. Weiter erfüllen die Räume im Spitzboden auch nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräumen gemäß LBO.

Das bezieht sich auch auf einen weiteren Raum im Kellergeschoß, der als Kellerraum im Bauantrag ausgewiesen wurde, aber als beheizter Aufenthaltsraum sich darstellt.

Gebäudetechnik

Belüftung	Nicht vorhanden
Heizung	Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher von Vissmann aus dem Jahre 2017. Heizkörper mit Thermostatventile nach Auskunft beim zuständigen Schornsteinfegermeister ist die Anlage ordnungsgemäß aufgebaut und entspricht den gesetzlichen Anforderungen.
Warmwasser	Erzeugung über die vorgenannte Heizung.
Sanitär	Normale, zweckmäßige Ausstattung in der Wohnung im Dachgeschoß mit Stand-WC mit angesetzten Spülkasten in Kunststoff, eingemauerte Badewanne und Waschtisch. Die Ausstattung des Bades im Erdgeschoß soll nach Aussage der Eigentümer neuwertiger sein.
Elektro	Einfache bis normale Ausstattung.

Die sonstige Haustechnik entspricht überwiegend dem Gebäudealter.





