

Gebäude

Das Gebäude wurde laut den Informationen beim Ortstermin ursprünglich etwa im Jahr 1860 in Massivbauweise errichtet. Eine Erweiterung erfolgte etwa im Jahr ca. 1912. In den Bauakten fand sich im Wesentlichen eine Dokumentation über den Einbau einer Ölfeuerungsanlage und dem Umbau und der Renovierung in den Jahren 1976 bzw. 1975. Die anliegenden Grundrisszeichnungen und Flächenberechnungen wurden seitens einer Eigentümerin für die Verwendung im Gutachten zur Verfügung überlassen.

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: Teilkeller, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Größe: Die Wohnfläche beläuft sich im Erd- und Dachgeschoss insgesamt auf rd. 370 m². Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss rd. 236 m² und das Dachgeschoss rd. 134 m².

Zudem existiert eine Nutzfläche von zusammen rd. 113 m² (Kellerräume, Nebengebäude).

Die o.g. Angaben basieren auf den Berechnungen der zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Raumaufteilung:

Teilkeller: Kellerflure, 2 Kellerräume

Erdgeschoss: Windfang, Flur, ehem. Lehrerzimmer, ehem. Klassenzimmer, Wintergarten, Bad, Schlafen, Küche, Windfang, Vorrat, Gast, Dusche, WC, Hobby, Arbeit, Essen, Diele

Nebengebäude: Geräteraum, Abstellraum, HWR, Heizung, Garage

Dachgeschoss: Flurbereich, WC, Kind 1, Kind 2, Abstellraum, Flurbereich, Bad, Kind 3, WC, Küche, 3 Abseiten

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Massives Mauerwerk vorwiegend mit Rotsteinansicht, stellenweise Putz mit Anstrich
Innenwände:	EG: Massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken DG: Leichtbauwände
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau bzw. zum Teil aufgeständerter Holzboden
Geschossdecken:	Holzbalkendeckenkonstruktion mit entsprechendem Aufbau
Dachschrägen:	Gipskartonplatten
Dachform:	Sattel- und Krüppelwalmdach mit Reeteindeckung und Gauben; auf der Wetterseite wurde die Eindeckung gemäß Auskunft vor ca. 5 Jahren erneuert
Geschosstreppe:	Geschlossene Holztreppe
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, alte Kassettentüren mit Anstrich KG: Einfache Brettertüren
Fenster:	Holzfenster mit Isolier- und vereinzelt Einfachverglasung, teilweise Kastenfenster KG: Einfache Kellerfenster
Außentüren:	Einfachverglaste Holztüren
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig, Installationen teilweise auf Putz
Heizungsinstallation:	Rippen- und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Ölfeuerungsanlage aus ca. 1988, Erdtank
Sonstiges:	2 Kachelöfen

Raumbeschreibung:

Teilkeller:

<u>Räume:</u>	Kellerflure, 2 Kellerräume
Wandverkleidungen:	Putz und Anstrich
Deckenverkleidungen:	Eingehängte Deckenkonstruktion
Fußböden:	Estrich
Sonstiges:	Kellertypische Ausstattung, stellenweise baujahrsbedingte Feuchtigkeit im Bereich der Außen- wände

Erdgeschoss:

<u>Räume:</u>	Windfang, Flur, ehem. Lehrerzimmer, ehem. Klassen- zimmer, Wintergarten, Bad, Schlafen, Küche, Wind- fang, Vorrat, Gast, Dusche, WC, Hobby, Arbeit, Essen, Diele
Wandverkleidungen:	Tapeten, Profilholzverkleidung; Ofenbereiche mit Flie- senschildern; Küche, Bad, Dusche, WC: Fliesenschild
Deckenverkleidungen:	Rauhfaser und Anstrich, Profilholzverkleidung, Plat- tenverkleidung
Fußböden:	Teppichboden auf Holzdielung, Fliesen, PVC-Belag; Küche, Bad, Dusche, WC: Fliesen
Bad:	Badewanne, Stand-WC mit Spülkasten, eingebautes Waschbecken, innenliegender Raum
Dusche:	Waschbecken, Dusche mit Kabine
WC:	Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten
Küche:	Ältere Einbauküche
Sonstiges:	Zwei alte Kachelöfen - diese stehen laut Auskunft beim Ortstermin unter Bestandschutz

Dachgeschoss:

<u>Räume:</u>	Flurbereich, WC, Kind 1, Kind 2, Abstellraum, Flurbere- ich, Bad, Kind 3, WC, Küche, 3 Abseiten
Wandverkleidungen:	Rauhfaser mit Anstrich, Tapeten, Profilholzverklei- dung; Küche, WCs, Bad: Fliesenschild
Deckenverkleidungen:	Rauhfaser und Anstrich
Fußböden:	Teppichboden, PVC-Belag, o.ä., Spanplatten; WC, Bad: Fliesen
Bad:	Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche mit Kabine, innenliegender Raum mit elektrischer Lüftung
WC:	Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten
WC:	Stand-WC mit Deckenspülkasten, innenliegender Raum
Küche:	Einzelne ältere Küchenelemente

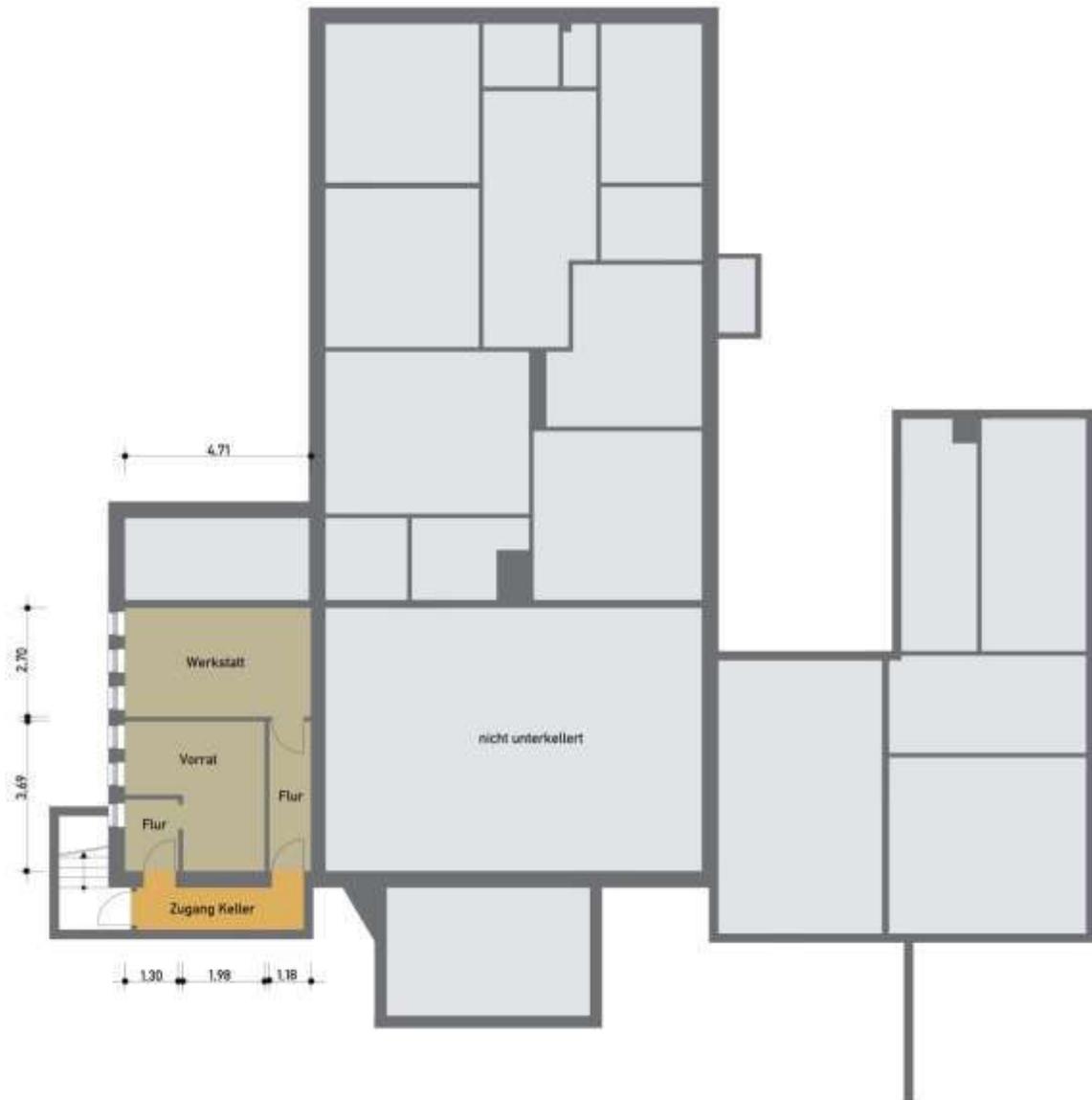
Außenanlagen

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

<u>Plattierungen:</u>	Auffahrt mit Asphaltoberfläche; Zuwegung, Hofbefestigung und Wege vorwiegend mit Gehwegplatten bzw. stellenweise Kopfsteinpflasterung
<u>Einfriedung:</u>	Zur Straße Mauer mit Holzzaun, Zugang und Auffahrt mit Metallpforte, sonst verschiedene Zäune, Mauern, Buschwerk und Nebengebäude
<u>Gartenanlage:</u>	Vorwiegend Rasenflächen teilweise mit Anpflanzungen und Baumbestand
<u>Nebengebäude:</u>	<p>Ehem. Stallgebäude/Garage: Massivbauweise mit Putz und Anstrich, Satteldach mit Eindeckung aus Eternitwellplatten, Metallschwingtor zur Auffahrt; Zwischendach zum Wohnhaus in Holzbauweise, Wandflächen Mauerwerk, Pultdach mit Eindeckung aus Blech und Lichtplatten</p> <p>Wintergarten: Sockel aus Granitsteinen, oberhalb Holzfenster, Pultdach mit Doppelstegplatten, Fliesenboden</p> <p>Einfacher Holzschuppen in baufälligem Zustand hinter dem ehem. Stallgebäude/Garage</p> <p>Massiver Pavillon mit Pfanneneindeckung; mehrere kleine Holzschuppen überwiegend in einem baufälligen Zustand</p>
<u>Sonstiges:</u>	Außenliegender Kellerniedergang mit Überdachung
<u>Einstufung:</u>	Übliche Gestaltung

Grundriss-Zeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

