3.2. Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Eingeschossiges Wohnhaus, teilunterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigem, nicht unterkellertem Anbau.

Außenansicht: Rotbunter VMZ

Baujahr: Nach den Hinweisen zum Ortstermin wurde das ursprüngliche Gebäude ca. 1956 errichtet. In jüngerer Vergangenheit wurden folgende nachhaltigen Veränderungen durchgeführt:

- Erneuerung der Dacheindeckung mit Dämmung ca. 2018.
- Einbau einer neuen Gastherme (Brennwerttechnik) ca. 2018.
- Neuausbau des Badezimmers und Gäste-WC im Erdgeschoss ca. 2018/19 (Fliesen, Wasserleitungen, Objekte).
- Teilerneuerung der Elektrik im Erdgeschoss.
- Wärmedämmung der Umfassungswände (Einblasdämmung).
- Errichtung eines eingeschossigen, nicht unterkellerten Flachdachanbaus.

3.2.2 Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung: Über einen Eingang von Südsüdwesten.

Nutzungseinheiten: Eine Wohnung

Raumaufteilung: <u>Erdgeschoss</u>
Flur, Windfang, Küche, Bad und 4 Zimmer.

<u>Dachgeschoss:</u>
Flur, Bad 2 Zimmer

3.2.3 Flächen

Bruttogrundfläche (BGF): Die BGF beträgt nach Abgriff aus der Flurkarte rd. **149 m²** für den Altbau und rd. 35 m^2 für den Anbau**.**

Wohn- und Nutzflächen: Die Wohn- und Nutzflächen werden nach einer überschlägigen örtlichen Messung wie folgt geschätzt:

Wohnfläche rd.	135 m^2
Keller rd.	12 m^2

3.2.4 Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle
Umfassungswände:	Mauerwerk mit Luftschicht, Verblender
Innenwände	Massiv
Decken:	Balkenlage
Dach:	Haupthaus Satteldachkonstruktion mit Eindeckung aus Betondachsteinen. Anbau und Vordach nach Nordnordosten mit Flachdach in Bitumeneindeckung; Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
Treppe:	Einläufige Holztreppe zum ausgebauten Dachgeschoss: Stiege zum Teilkeller.

3.2.5 Gebäudeausbau

Fenster:	Ältere Mahagonifenster mit Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Beschlägen.
Eingangstür(en):	Holztür
Innentüren:	Holzwerkstofftüren unterschiedlichen Alters.
Elektrik:	Normale hauselektrische Anlage mit Verteilerkasten und Wechselschaltungen. Leitungen unter Putz oder hinter Verkleidung.
Heizung/WW:	Gas-Zentralheizung mit zentraler WW-Erwärmung (Brennwerttechnik).

3.2.6 Raumgestaltung

Bodenbeläge:	Holzwerkstoffbeläge und Stäbchenparkett, Fliesen
Wandbekleidungen:	Wohnräume mit Tapeten oder Putz und gestrichen. Umlaufend Fliesen in den Sanitärräumen.
Decken:	Tapeziert und gestrichen oder Holzverkleidungen, teilweise Deckenbalken (Zierelemente).

Sanitärausstattung: EG.: Neueres Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC.
DG.: Älteres Wannenbad mit Waschtisch und WC im Dachgeschoss.

3.2.7 Besondere Bauteile, Einbauten und Gebäudezustand

Besondere Bauteile: 1 x Dachgaube, Vordach nach Nordnordosten als Flachdach, Hauseingangsüberdachung.

Besondere Einbauten: Einbauschränke aus Nadelholz im Dachgeschoss. (Kücheneinrichtungen bleiben unberücksichtigt).

Grundrisslösung(en): Zweckmäßig

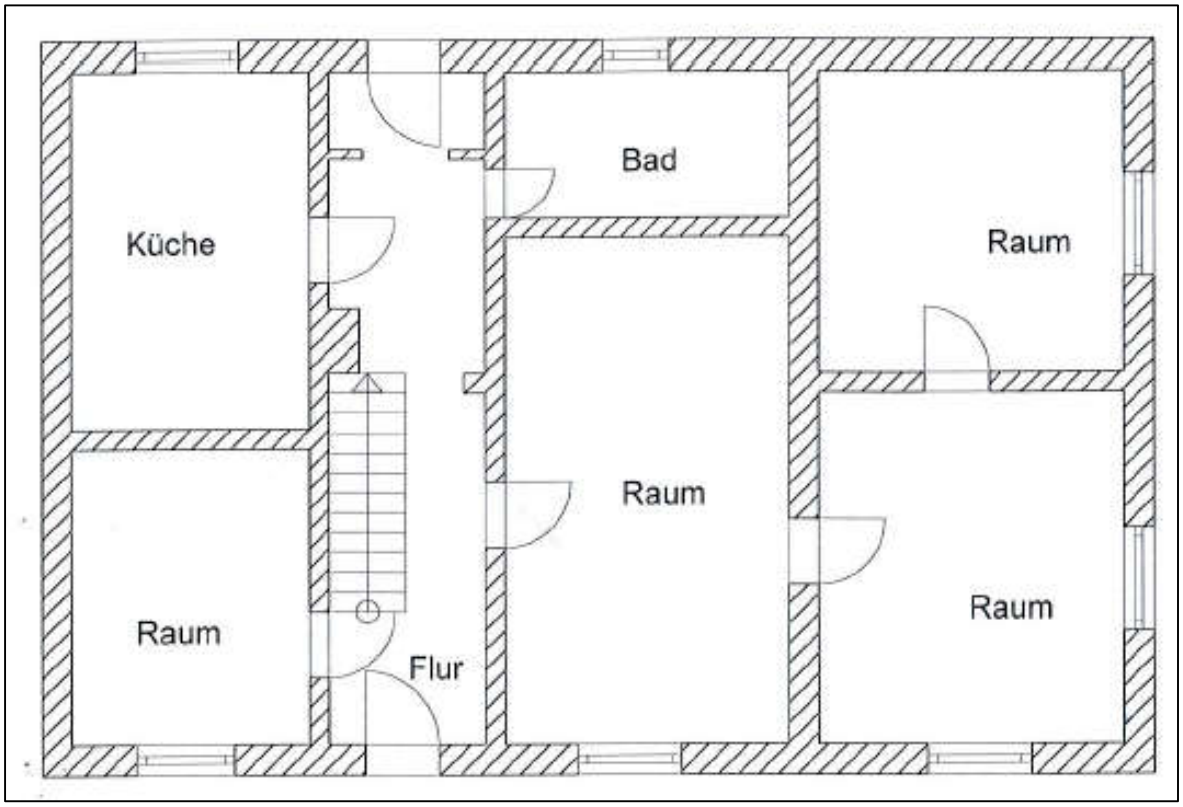
Besonnung und Belichtung: Ausreichend.

Unterhaltungszustand: Neben üblicher Abnutzung durch Alterung, Witterung und Gebrauch ist insbesondere auf folgende Umstände hinzuweisen:

- Mangelhaft ausgeführte Randabschlüsse von Dekorationen.
- Die vorhandenen Stützen des nach Nordnordosten ausgerichteten Vordachs bestehen aus schlanken Baumstämmen ohne erkennbare fachgerechte Gründung und kraftschlüssige Verbindung. Die Ausführung erscheint provisorisch und entspricht nicht den üblichen konstruktiven Anforderungen an tragende Bauteile. Eine ausreichende Standsicherheit kann nicht abschließend beurteilt werden und ist ggf. statisch zu überprüfen.



Nr. 2 Grundrissübersicht Erdgeschoss



Vorstehende Zeichnung wurde auf Grundlage einer überschlägigen Messung erstellt. Konstruktive Details sind z. T. nicht berücksichtigt. Türen und Fenster sind willkürlich gesetzt. Insoweit dient die Zeichnung ausschließlich zur groben Orientierung im Rahmen dieses Gutachtens zur Lage der Räume in der Geschossebene.