

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.3.1 Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück besteht aus einem Flurstück, siehe Flurkarte in der Anlage. Es liegt in einer Kurve der Anliegerstraße und ist deshalb trapezförmig. Es ist nahezu eben, soweit erkennbar. Die Grundstücksbreite beträgt an der Straßenseite (Westseite) ca. 11 m und an der Gartenseite (Ostseite) ca. 33 m. Die Tiefe beträgt im Mittel ca. 35 m. Der Garten ist nach Osten ausgerichtet.

3.3.2 Erschließungszustand

Das Grundstück befindet sich an einer asphaltierten Anliegerstraße, die von der Dänischburger Landstraße aus erschlossen wird. Die Fußwege sind ebenfalls asphaltiert. Die Erschließungsanlage stammt augenscheinlich aus dem Baujahr und wurde mehrfach repariert. Vor dem Einfamilienhaus befindet sich ein kleiner Vorgarten.

Das Grundstück ist verkehrstechnisch, zentral mit Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, sowie mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telefon erschlossen. Das Vorhandensein von weiterer Informationstechnik ist unbekannt.

3.3.3 Beschreibung des Gebäudes

Nachfolgende Informationen stammen teilweise aus der Baugenehmigung und beruhen, soweit erkennbar, auf Augenschein.

Raumaufteilung:

Siehe hierzu auch die Bauzeichnungen in Anlage 4. Im Erdgeschoss sind mehrere sogenannte „gefangene Räume“ vorhanden – das bedeutet, dass das Schlafzimmer, der dahinterliegende Ankleide-/ Abstellraum, die Waschküche und das Bad jeweils nur über andere Räume zugänglich sind und nicht direkt über einen Flur über den vorderen Hauseingang erreicht werden können. Das Einfamilienhaus verfügt lediglich über ein kleines Bad mit Badewanne; ein separates Gäste-WC oder ein Bad mit zusätzlicher Dusche, wie es heutzutage üblich ist, sind nicht vorhanden. Die Geschosstreppe ist sehr schmal. Verstärkt wird dieser Eindruck noch dadurch, dass die Treppe beidseitig von Wänden flankiert ist. Die Raumhöhen betragen zwischen 2,20 m und 2,35 m und entsprechen damit nicht mehr modernen Standards. Insgesamt ist die Grundrissgestaltung schlicht und inzwischen als nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Konstruktion Wohnhaus:

Das Gebäude wurde ca. 1956 in Massivbauweise (Mauerwerksbau) errichtet. Die Gründungsart ist unbekannt.

Die Außenwände bestehen aus 28 cm Mauerwerk, beidseitig geputzt. Die Innenwände wurden ebenfalls massiv, beidseitig geputzt, hergestellt. Die Geschossdecke ist eine Holzbalkendecke. Das Satteldach ist augenscheinlich ein einfaches Sparrendach aus Holz,

gedämmt und mit braunen Betondachsteinen gedeckt. Die Geschosstreppe ist eine schmale Holztreppe mit geschlossenen Tritt- und Setzstufen.

Ausstattung:

Kellergeschoss:

Wände	:	geputzt und geweißt
Decken	:	Kappendecke geweißt
Fußböden	:	Fliesen
Innentüren	:	einfache Holztüren
Fenster	:	altes Metallkellerfenster einfachverglast,

Erdgeschoss:

Wohnungseingangstür: alte Kunststofftür weiß mit Isolierverglasung

Außentür zum Garten: alte Holztür

Wände	:	tapeziert und gestrichen, in Kleiderkammer Wände Holzpaneel weiß gestrichen
Decken	:	Tapeten, in Kleiderkammer bekleidet mit Dämmplatten
Fußböden	:	Vinylplanken in Wohnzimmer, Flur, Küche und Windfang, Schlafzimmer Laminat
Innentüren	:	Holzfuterrahmen und Holztürblätter lackiert
Fenster	:	Kunststofffenster alt isolierverglast innen weiß, außen braun, Außenrollläden manuell bedienbar, Wohnzimmer elektrisch, Windfang: altes Holzfenster
Bad (2025)	:	Waschbecken, WC mit Unterbauspülkasten, Badewanne, Bodenfliesen Holzoptik, Großformatige Wandfliesen in unterschiedlichen Höhen, darüber Putz hell gestrichen, modern
Küche (2025)	:	Cerankochfeld, Spüle, Geschirrspüler, Backofen auf Augenhöhe, Kühlschrank mit Gefrierteil, modern
Waschküche:	:	Waschmaschinenanschluss – hier die beiden einzigen Leitungen, die im Haus alt sind

Dachgeschoss: Zugang über Geschosstreppe Breite 81 cm

Wände	:	Tapete gestrichen
Decken	:	Tapete gestrichen
Fußböden	:	Laminat
Innentüren	:	einfache Holztüren
Fenster	:	Kunststofffenster isolierverglast weiß, Außenrollläden

Spitzboden:

Bodeneinschubtreppe, der Spitzboden konnte nicht eingesehen werden

Haustechnik:

- Leitungen im Keller auf Putz, sonst unter Putz
- Gaszentralheizung Einbau zwischen 2000 und 2005, Warmwasserspeicher
- Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Besondere Bauteile:

- Überdachter Anbau Hofseite Erdgeschoss: Fußboden Waschbetonplatten, Holzkonstruktion, gedeckt mit Doppelstegplatten o. ä., Fenster und Tür
- Überdachter Vorbau vor dem Hauseingang

Zubehör:

- Küche, erneuert 2025: Backofen, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Spüle, Kühlschrank

Weitere Gebäude:

Ehemaliger Stall mit Garage Baujahr 1960:

Alte Garage:

- Massiv geputzt, Fußboden Beton, Decke Beton, einfaches Holztür, Brandschutztür (Drückergarnitur fehlt), nicht mit PKW anfahrbar, da sich davor der überdachte Anbau befindet, siehe Bauzeichnungen in Anlage 4

Ehemaliger Stall:

- Massiv Erdgeschoss mit Satteldach, Holzkonstruktion, mit Betondachsteinen gedeckt, Deckenbekleidung Holzfaserplatten
- Abgeschleppter Anbau: massiv, Decke Pultdach, Holzkonstruktion mit Faserzementtafeln

Garage Baujahr 1981:

- Mauerwerk geputzt und gestrichen, Fußboden Beton, Flachdach Porenbetonplatten, handelsübliches großes Stahlschwingtor, Strom
- Die Garage ist mit einer Mauer mit Tür mit dem Wohnhaus verbunden.

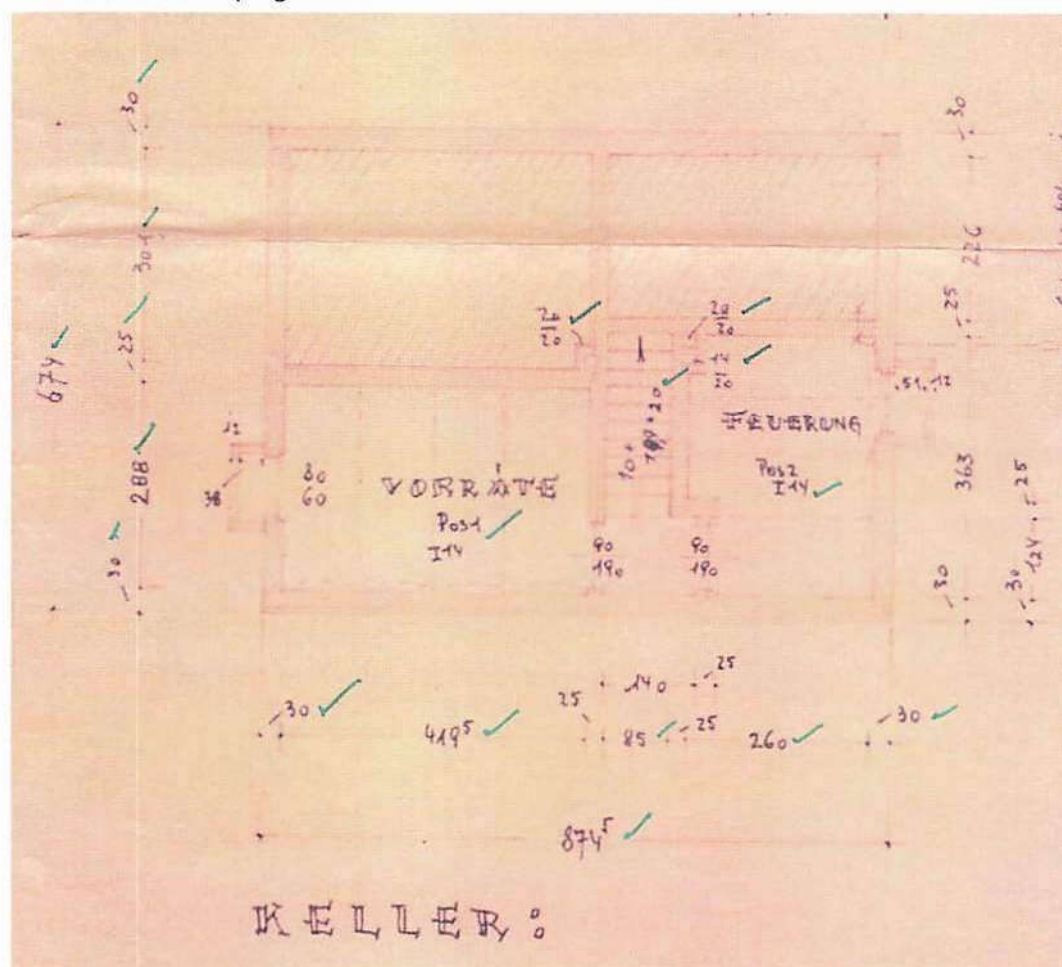
Im Vorgarten steht ein Carport aus einer filigranen Konstruktion, der nicht wertrelevant ist und deshalb bei der Wertermittlung keine weitere Beachtung findet.

3.3.4 Beschreibung der Außenanlagen

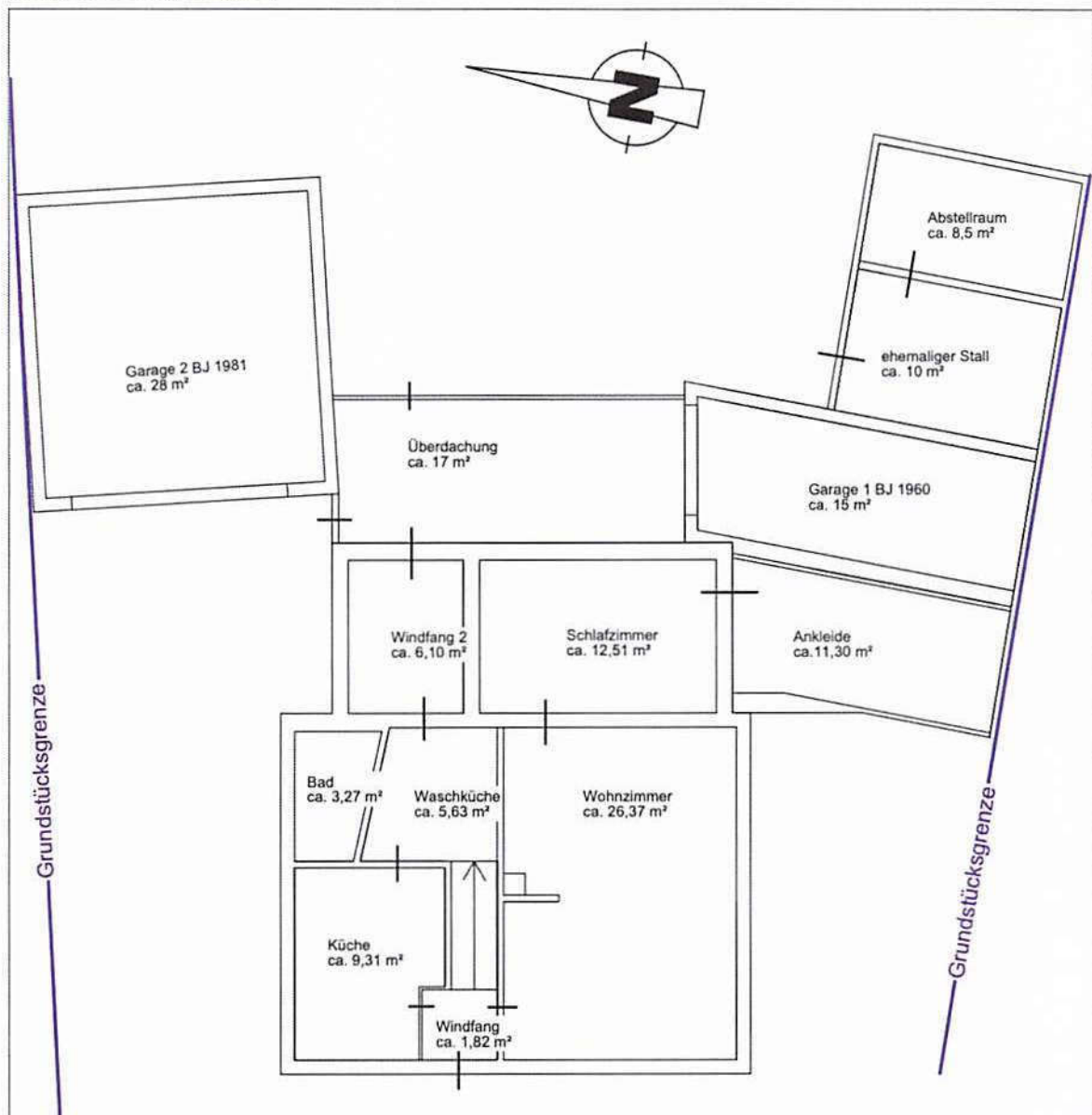
Die Zuwegung zum Haus sowie die Zufahrt zur Garage sind mit Betonsteinpflaster ausgelegt. Im Vorgarten, der offen gehalten und mit Rasen gestaltet ist, befindet sich ein schlichter Carport mit schlanken Stützen, jedoch ohne Kopfbänder; der Boden darunter ist unbefestigt. Hinter dem Haus sind drei Flächen mit Beton- bzw. Waschbetonplatten gestaltet, angrenzend daran befindet sich ein Bereich mit Sand. Weiter hinten erstreckt sich eine Rasenfläche, die von Sträuchern eingefasst ist. Entlang des Anbaus am ehemaligen Stall trennt eine etwa zwei Meter hohe Mauer den „wohnlichen Gartenbereich“ vom hinteren Teil des Gartens. Im hinteren Grundstücksbereich schließt der hohe Zaun des benachbarten Sportplatzes an (siehe Fotos).

4. Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht)

Grundriss Keller spiegelbildlich!



Grundriss Erdgeschoss



C

