

Gebäudebeschreibung:

Vorbemerkung:

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und Angaben in der Bauakte. Es werden die vorherrschenden Ausführungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Die Haustechnik wurde nicht überprüft. Es wird deren Funktionstüchtigkeit unterstellt.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, da diese den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würden.

Verdeckte Mängel, Schädlingsbefall und Schadstoffbelastungen können hier folglich nicht ausgeschlossen werden.

Baujahr:

Das Haus wurde ca. 1933 erbaut. Der seitliche Anbau erfolgte 1976.

Baukörper:

Das Wohnhaus verfügt über einen Kellerraum, ein Erdgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach. Der Anbau ist 1-geschossig mit Flachdach.

Grundrisslösung:

Der Keller umfasst einen niedrigen Kellerraum, der über eine Bodenklappe und eine Trittleiter erreichbar ist. Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Wohnbereich, ein Eingangsflur und eine Speisekammer im Anbau, 2 Zimmer, eine Küche, ein Bad, ein Flur und ein Windfanganbau im Altbau. Das Dachgeschoss umfasst 2 Räume/ Abstellräume mit Flur, die über eine steile Treppe erreichbar sind.

Wohn- und Nutzfläche:

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt rd. 77 m². Die Nutzfläche im Dachgeschoss ist 19 m² groß. (siehe Anlage 5)

Baurecht:

Eine Baugenehmigung für den Anbau liegt vor. Eine Baugenehmigung für den Altbau wird unterstellt. Die ausgebauten Flächen im Dachgeschoss sind aufgrund ihrer geringen Deckenhöhe von 2,05 m – 2,10 m und der steilen Treppe nicht als Wohnfläche genehmigungsfähig. Die Fläche wird als Nutzfläche in Ansatz gebracht.

Ausstattung/Bauweise:

- Fundamente:** Es wird angenommen, dass die Fundamente massiv ausgeführt wurden.
- Außenwände:** Die Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk.
- Innenwände:** Die Innenwände sind überwiegend massiv.
- Decken:** Es sind Holzbalkendecken vorhanden, im Zimmer 1 des Anbaus mit sichtbaren Holzbalken.
- Dach:** Das Satteldach verfügt über eine Betondachsteineindeckung ohne Dämmung. Der Anbau ist mit einer bituminösen Eindeckung versehen.
- Treppen:** Es gibt eine steile Holzterasse ins DG und eine Holzterasse in den Kellerraum.
- Fenster:** Die Kunststoff- und Holzfenster verfügen über eine Isolierverglasung.
- Türen:** Es sind Holztüren vorhanden. Die Eingangstür besteht aus Aluminium mit Glasausschnitt.
- Fußbodenbelag:** Der Boden ist mit Teppich und Fliesen belegt.
- Heizung:** Die Brennwerttherme hat eine zentrale Warmwasserversorgung.
- Bad EG:** Im gefliesten Bad existiert eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschtisch und ein WC.
- Küche:** Es ist eine Einbauküche mit Fliesenschild und Teppichfußboden vorhanden.
- besondere Bauteile:** Im Garten befindet sich ein ehemaliger Stall mit Überdachung.
- Außenanlagen/ sonstige Anlagen:** Als Wegebefestigung wurden Betonplatten und Betonverbundsteinpflaster verlegt. Anschlüsse und ein Metallzaun sind vorhanden.

Beurteilung der Ausstattung, Bauweise, Grundrisslösung:

Die Doppelhaushälfte wurde in den 30er Jahren als Siedlungshaus in Massivbauweise erstellt. Der seitliche Anbau erfolgte 1976 in Massivbauweise.

Die Grundrisslösung ist dem Baujahr entsprechend durchschnittlich. Die Deckenhöhen sind mit 2,0 m – 2,2 m im Altbaubereich niedrig. Im Anbau ist eine Deckenhöhe von 2,50 m vorhanden. Die Ausstattung ist nicht zeitgerecht.

Baulicher Zustand:

Der Kellerraum ist sehr feucht. Im Bereich des Sockels in Zimmer 1 des Anbaus wurde Feuchtigkeit gemessen. Es ist hier ein Schimmelgeruch wahrnehmbar. Die Heizung und zum Teil die Elektroverteilung wurden erneuert. Ansonsten zeigt das Objekt einen umfassenden Modernisierungstau. Einige Wände und Decken sind mit Holz und Kunststoff verkleidet, so dass der bauliche Zustand der Wände und Decken in dem Bereich nicht beurteilt werden kann. Der Wärmeschutz des Hauses entspricht nicht heutigen Anforderungen.

Nutzung/ Mietverhältnisse:

Das Objekt wird selbst genutzt. Mietverhältnisse bestehen nicht.

Zubehör:

Nennenswertes Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Grundriss Dachgeschoss

