

### 2.3.5 Gebäude

Vollständige Bauunterlagen waren nicht erhältlich. Das Baujahr des Gebäudes datiert laut einem älteren Verkaufsexposee etwa auf das Jahr 1963. Beim Orts-termin wurde das o.g. Exposee, Zeichnungen vom Windfanganbau aus dem Jahr 1968 (liegen auch beim Bauamt vor) und Teilzeichnungen vom Einfamilienhaus, jedoch ohne Datum und andere Angaben zur Verfügung gestellt.

In diesen Grundrissen ist das Dachgeschoss als nicht ausgebaut dargestellt. Entsprechend muss angenommen werden, dass für die hier ausgebauten Räume keine Genehmigung vorliegt (Nutzungsänderung Bodenraum in Wohnraum).

Geschosse: Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden

Größe: Die Wohn- und Nutzfläche im Erd- und Dachgeschoss beläuft sich überschlägig auf insgesamt rd. 138 m<sup>2</sup> (ohne Heizungsraum/Stall im EG und mit den ausgebauten Räumen im DG rd. 120 m<sup>2</sup>).

Die o.g. Angaben basieren auf eigenen Berechnungen auf Grundlage der vorliegenden Zeichnungen. Diese stellen keine Ermittlung nach DIN dar, weisen jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung eine ausreichende Genauigkeit auf.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Windfang, Flur, Wohnzimmer, Bad, Küche, Speisekammer, HWR/Waschküche, Heizungsraum/Stall

Dachgeschoss: Flur, 2 ausgebaute Räume, ausgebautes Bad

Spitzboden: Abstellfläche

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Massives Mauerwerk d= ca. 28-34 cm mit Rotsteinansicht
Innenwände:	Massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken bzw. teilweises Leichtbauwände
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau, o.ä.
Geschossdecken:	Stahlbetondecke, Estrichaufbau oder Holzdielung
Dachform:	Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech; Windfanganbau mit Flachdachaufbau und Dachdichtungsbahnen
Geschosstreppe:	Geschlossene Holztreppe mit Vinylbelag
Innentüren:	Holzwerkstofftüren mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, straßenseitig mit Außenjalousien, teilweise Glasbausteine; Fenster Straßenseite ca. 2016 erneuert
Außentüren:	Kunststoff mit Isolierverglasung, Terrassentür aus Metall
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig, ca. 2014 erneuert
Heizungsinstallation:	Platten- und Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Gastherme mit Warmwasserspeicher

Raumbeschreibung:

Räume Erdgeschoss:

Windfang:

Wandverkleidung: Putz und Anstrich, halbhoch Profilholzverkleidung

Deckenverkleidung: Profilholzverkleidung mit Anstrich

Fußboden: Vinylbelag

Flur:

Wandverkleidung: Putz und Anstrich, halbhoch Profilholzverkleidung

Deckenverkleidung: Putz und Anstrich

Fußboden: Vinylbelag

Sonstiges: Abstellraum unter der Treppe

Wohnzimmer:

Wandverkleidung: Putz und Anstrich

Deckenverkleidung: Putz und Anstrich

Fußboden: Holzdielung

Sonstiges: Holzofen vorhanden

Bad:

Wandverkleidung: Fliesenschild, Putz und Anstrich

Deckenverkleidung: Putz und Anstrich

Fußboden: Fliesen

Sonstiges: Waschbecken, Dusche mit Kabine, Stand-WC mit Spülkasten, Fenster aus Glasbausteinen, elektrische Lüftung

Küche:

Wandverkleidung: Putz und Anstrich, halbhoch Profilholzverkleidung, o.ä.

Deckenverkleidung: Putz und Anstrich

Fußboden: Terrazzo

Sonstiges: Ältere Einbauküche

HWR/Waschküche:

Wandverkleidung: Putz und Anstrich, halbhoch Profilholzverkleidung

Deckenverkleidung: Putz und Anstrich

Fußboden: Fliesen

Sonstiges: Terrassentür, Fenster aus Glasbausteinen

Speisekammer:

Wandverkleidung: Putz und Anstrich  
Deckenverkleidung: Putz und Anstrich  
Fußboden: Estrich und Anstrich

Heizungsraum/Stall:

Wandverkleidung: Putz und Anstrich  
Deckenverkleidung: Putz und Anstrich  
Fußboden: Estrich  
Sonstiges: Fenster aus Glasbausteinen, Gastherme mit Warmwasserspeicher, Brunnen

Dachgeschoss:

Flur:

Wandverkleidung: Putz und Anstrich  
Deckenverkleidung: Putz und Anstrich  
Fußboden: Vinylbelag

Zimmer:

Wandverkleidung: Putz und Anstrich  
Deckenverkleidung: Putz und Anstrich  
Fußboden: Teppichboden auf Holzdielung  
Sonstiges: Begehbarer Kleiderschrank

Bad:

Wandverkleidung: Putz und Anstrich, halbhoch Profilholzverkleidung  
Deckenverkleidung: Putz und Anstrich  
Fußboden: Vinylbelag  
Sonstiges: Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne auf Füßen - ca. 2015 renoviert

Zimmer:

Wandverkleidung: Putz und Anstrich  
Deckenverkleidung: Putz und Anstrich  
Fußboden: Teppichboden auf Holzdielung

Spitzboden:

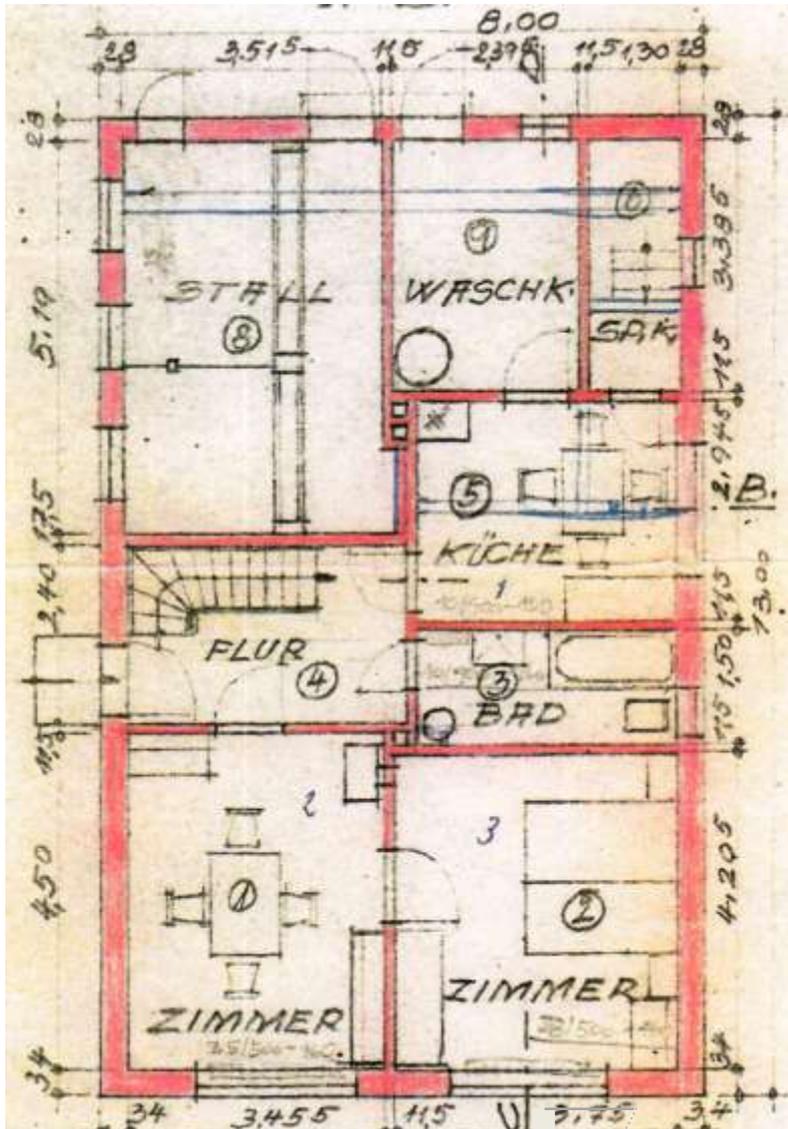
Bodenfläche:

Dachschräge: Betondachsteineindeckung  
Fußboden: Holzdielung  
Sonstiges: Nicht eingesehen - Angaben gemäß Auskunft beim Ortstermin

---

## Zeichnungen

### Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

