

## **Gebäude**

Das Einfamilienhaus wurde laut den eingesehenen Bauunterlagen etwa im Jahr 1932 in Massivbauweise errichtet. Weiterhin fanden sich im Wesentlichen folgende Maßnahmen in den Bauakten:

- Errichtung Bad mit WC im hinteren Anbau (ca. 1965)
- Neubau einer Garage (ca. 1970)
- Dachumdeckung (ca. 1979)
- Errichtung einer Gartenlaube auf der Pachtfläche (ca. 1983)

Geschosse: Teilkeller, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden

Größe: Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich im Erd- und Dachgeschoss auf rd. 100 m<sup>2</sup>.

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

Raumaufteilung:

|               |  |
|---------------|--|
| Teilkeller:   | Kellerraum   |
| Erdgeschoss:  | Flur, 2 Zimmer, Küche / Speisekammer, Waschküche, Bad, Abstellraum |
| Dachgeschoss: | Flur, 2 Zimmer; Abseite (rückwärtiger Anbau)                       |
| Spitzboden:   | Abstellfläche  |

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Außenwände:           | Massives Mauerwerk d= ca. 23 – 30 cm mit Rotsteinansicht   |
| Innenwände:           | Überwiegend massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken, stellenweise Leichtbauwände   |
| Unterer Abschluss:    | Unterbeton, Estrichaufbau  |
| Geschossdecken:       | KG: Stahlbetondecke, o.ä., Estrichaufbau<br>EG: Holzbalkendeckenkonstruktion mit entsprechendem Aufbau   |
| Dachform:             | Straßenseitig Krüppelwalmdach und rückwärtig Satteldach mit Betondachsteineindeckung, zur Straße Fotovoltaikanlage, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech,<br>Rückwärtig Flachdachgaube mit massiven Außenwänden |
| Geschosstreppe:       | KG/EG: Holzstiege<br>EG/DG: Geschlossene Holzterappe   |
| Innentüren:           | Kassettentüren mit Anstrich, Holzwerkstofftüren  |
| Fenster:              | Ältere Holzfenster oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Glasbausteine   |
| Außentüren:           | Windfangtür aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Haustür aus Holz mit Einfachverglasung   |
| Sanitärinstallation:  | Zweckmäßig   |
| Elektroinstallation:  | Zweckmäßig   |
| Heizungsinstallation: | Plattenheizkörper mit Thermostatventilen   |
| Beheizung:            | Gastherme  |
| Sonstiges:            | Gaube, Fotovoltaikanlage laut Auskunft aus ca. 2016 mit Tauchsieder zur Wassererwärmung, kleiner Windfang im Eingangsbereich   |

Zustandseinstufung:

- Baumängel / -schäden: Beim Ortstermin konnten keine gravierenden Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt werden.
- Einstufung Zustand: Vorwiegend mittlerer bzw. durchschnittlicher und altersgemäßer Gesamtzustand
- Sonstiges: Die Baukonstruktion und die energetische Beschaffenheit sind im Wesentlichen dem Altbaubestand zuzuordnen.
- In den Außenanlagen und im Schuppen finden sich stellenweise Unratablagerungen bzw. Restbaustoffe, so dass mit entsprechenden Aufräum- und Entsorgungsmaßnahmen gerechnet werden muss.
- Im Gebäude selbst fallen zum Teil alters- und nutzungsbedingte Renovierungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen an.
- Im Dachgeschoss sind zum Teil Rest- bzw. Wiederherstellungsmaßnahmen erforderlich.

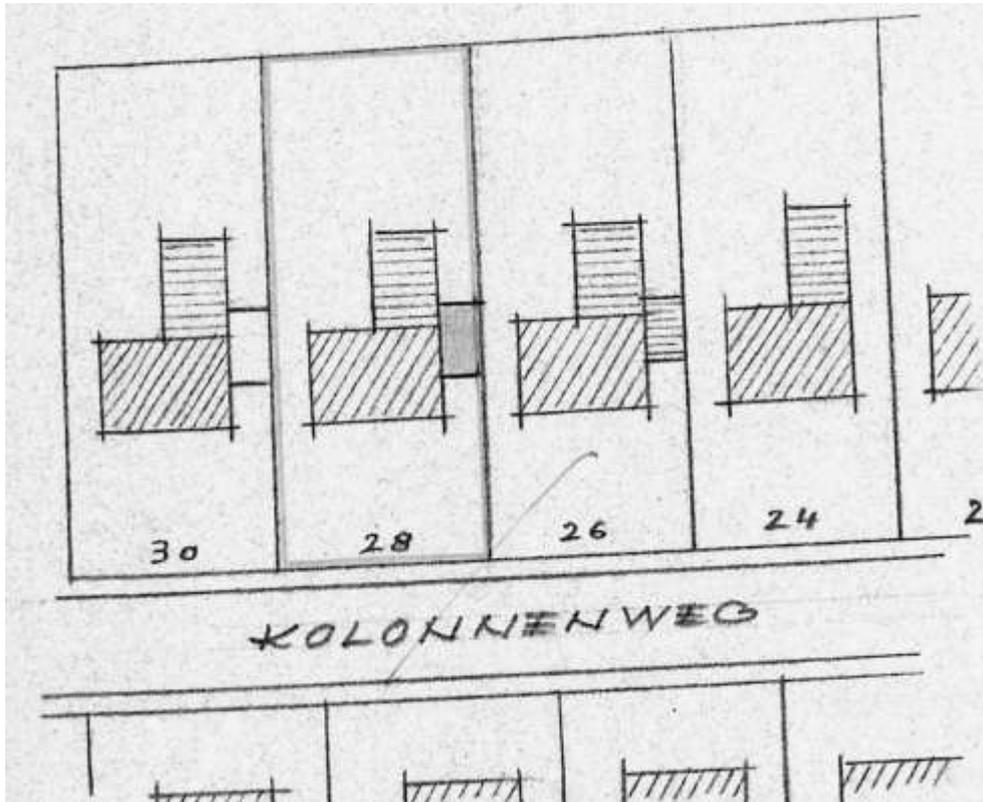
## **Außenanlagen**

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

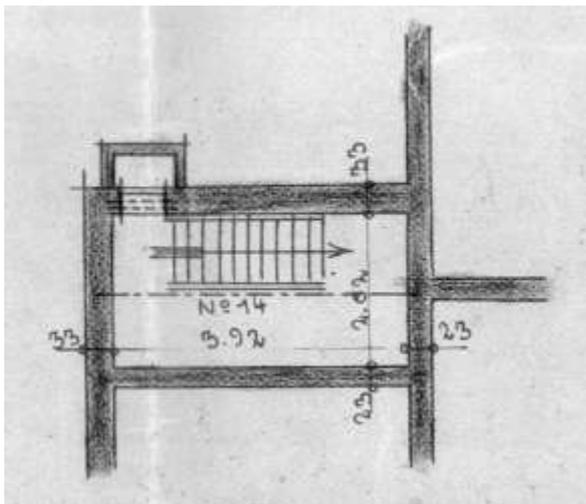
|                       |  |
|-----------------------|--|
| <u>Plattierungen:</u> | Auffahrt zur Garage mit Betonsteinpflasterung, Zuwegung mit Waschbetonplatten, Hoffläche bzw. Terrasse mit Plattenbelägen  |
| <u>Einfriedung:</u>   | Zur Straße Metallzaun, Auffahrt und Zugang mit Metallpforte, seitlich Mauern mit Kellerwandsteinen; rückwärtig Holzzäune, Buschwerk, Stützwand und Nebengebäude  |
| <u>Gartenanlage:</u>  | Rasenflächen, Anpflanzungen  |
| <u>Nebengebäude:</u>  | Windfang: Isolierverglaste Kunststofffenster, Dach mit Eindeckung aus Doppelstegplatten<br>Unterstand: Einfache Holzbauweise, flach geneigtes Dach mit Blecheindeckung<br>Schuppengebäude: Massivbauweise mit Sichtmauerwerk und Anstrich, Pultdach mit Eindeckung aus Eternitwellplatten<br>Gartenhaus: Holzbauweise mit Holzverkleidungen, flach geneigtes Dach mit Blecheindeckung<br>Garagengebäude: Massivbauweise mit Rotsteinansicht, Pultdach mit Eindeckung aus Eternitwellplatten, Metallschwingtor zur Auffahrt |
| <u>Einstufung:</u>    | Einfache Gestaltung, ungepflegter bzw. zum Teil verwilderter Zustand; stellenweise Ablagerungen  |

## Zeichnungen aus der Bauakte

Lageplan (Anbau Garage)



Grundriss Kellerraum



Grundriss Erdgeschoss

