

## 12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	In massiver Bauweise erstellte, vollunterkellerte, 1-geschossige Doppelhaus- hälfte mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Garage mit Abstellraum im Wohnungseigentum Nr. 1	
Baujahr/Baugenehmigungen	03.07.1991	BG Neubau Doppelhaus mit Grundstücksent- wässerungsanlage
	04.12.1991	BG Änderung der Dachform, Errichtung von 2 Garagen
	10.10.1992	Fertigstellung
	26.04.1993	BG Errichtung einer Garage mit Abstellraum
Veränderungen	Es sind keine weiteren baugenehmigungspflichtigen Veränderungen bekannt.	

### 12.1. Flächen und Maße

Allgemein	<u>Bruttogrundflächen</u>	
	Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die BGF alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die BGF umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.	
	Die Ermittlung der BGF erfolgt auf der Grundlage vorliegender Berechnungen oder Grundrisse sowie Schnitte, sollten diese Unterlagen nicht vorgelegen haben, wird die BGF vor Ort ermittelt oder ggf. aus den Katasterplänen überschlägig errechnet.	
	<u>Wohnflächen</u>	
	Für dieses Wohnhaus liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel.	
	Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.	
Wohnfläche	Erdgeschoss	53,64 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	47,77 m <sup>2</sup>
	WFL gesamt	101,41 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Vollkeller	52,00 m <sup>2</sup>
	Garage/Abstellraum gem. Anlage	31,90 m <sup>2</sup>
	Spitzboden	

Bruttogrundflächen	Kellergeschoss	10,97 x 5,98 <sup>5</sup>	=	65,66 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	11,00 x 6,00		
		+ 3,18 x 0,70		
		+ 0,70 x 0,70/2		
		+ 3,08 x 1,15		
		+ 0,66 x 1,15/2	=	72,39 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	11,00 x 6,80	=	74,80 m <sup>2</sup>
	Dachspitz	5,20 x 5,09	=	<u>26,47 m<sup>2</sup></u>
	BGF gesamt			<u>239,32 m<sup>2</sup></u>
	<u>Garage/Abstellraum</u>	3,70 x 6,33 <sup>5</sup>		
		+ [(4,13+5,95)]:2 x 0,96	=	<u>28,28 m<sup>2</sup></u>

## 12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 13) aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden. Es können keine Angaben gemacht werden zu etwaigen Mängeln, Schäden und Instandhaltungsanstauungen.
Kelleraußenwände	Stahlbeton, B 25, geschüttet, d =30 cm, Sockelhöhe ca. 0,40 m über OK Terrain
Außenwände EG	17,5 cm KSL, 5 cm Dämmung, 4,5 cm Luftschicht, 11,5 cm VMZ als Verblendmauerwerk
Außenwände DG	Wie EG, DrempeI gem. Statik, Höhe 0,90 m
Fassade	Heller Kalksandstein, hell gefugt Sockel ca. 30 cm, geputzt und dunkelgrau gestrichen
Wohnungstrennwände	2 x 17,5 cm KSL, 3 cm Fuge, ausgefüllt mit Dämmung, d=38 cm
Zwischenwände	Tragende: 24 cm, 17,5 cm und 11,5 cm KSL Nicht tragende: 11,5 cm KSL bzw. 10 cm Gasbeton
Kellerdecke	Betonplattendecke gem. Statik, schw. Estrich d=11 cm, Belag
Unterer Abschluss	Stahlbetonbodenplatte gem. Statik, Verbundestrich, d= 4 cm
Wohnungstrenndecken	Bodenplattendecke gem. Statik, schw. Estrich, d= 8 cm, Belag
Dachschrägen, Decken u. n. ausgeb. DG	Holzkonstruktion, 140 mm Mineralwolle, einseitig alukaschiert, 12,5 mm Rigips o.ä. auf Sparschalung
Abseitenwände	DrempeI, d= 16 cm gem. Statik, 5 cm Dämmung
Dach/Dachdeckung	Walmdach, große Schleppdachgaube zum Garten, seitlich 2 Kleingauben mit französischen Balkonen, Holzbalkenkonstruktion, anth. Betondachsteine, ca. 80 cm Dachüberstände unterseitig Holz verschalt, weiß gestrichen mit Einbaustrahlern, Zinkrinnen und -abläufe
Treppe ins EG	Betonfertigstufen, untermauert, mit Handlauf
Geschosstreppen	Holzstufen auf Stahlkonstruktion, Stabgeländer, Handlauf
Treppe i. d. Dachspitz	Einschubtreppe aus Holz bzw. wie vor

Fenster	<p>Isolierverglaste weiße Kunststofffenster mit Kieler Sprosse</p> <p>Zumindest die seitlichen Erkerfenster verfügen über integrierte Außenrollläden</p> <p>Im Dachgeschoss und im Bereich des Dachspitzes mehrere Dachflächenfenster, dies deutet auch auf einen Ausbau des Dachbodens hin.</p>
Haustür	<p>Holztür mit Ornament-Butzen-Sprossenverglasung, seitlich Festelement in gleicher Bauweise mit Briefkasten und Klingel</p> <p>Davor 2-stufiger Aufgang und Podest aus Waschbeton</p>

#### Erdgeschoss

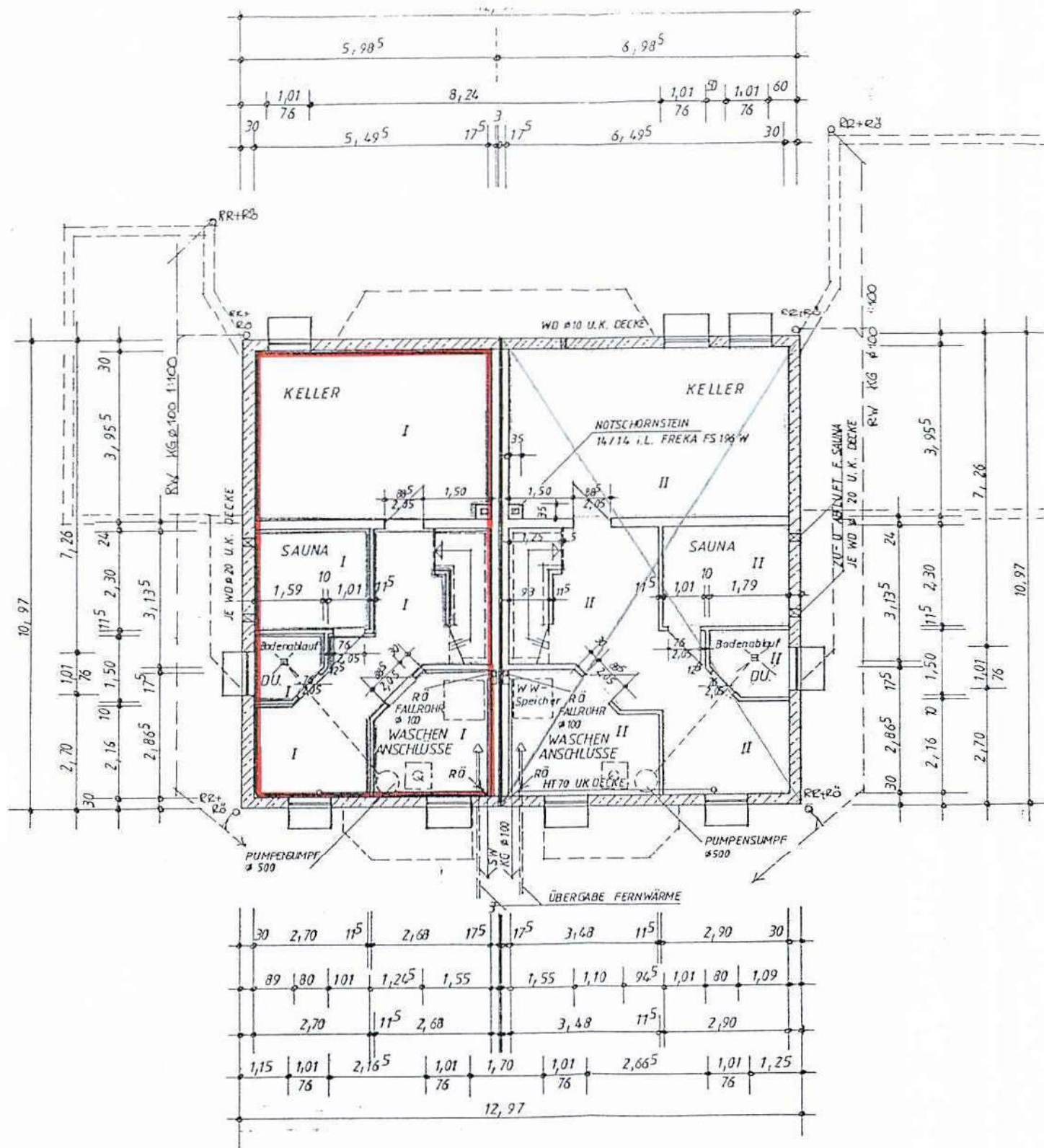
Küche (Stand 01/2015)	<p>Großformatige, helle Bodenfliesen, helles Fliesenschild</p> <p>L-förmige Einbauküche mit weißen Fronten, mehrere Unter- und hohe Oberschränke sowie Auszüge, ein Hochschrank mit Kühlschrank, Cerankochfeld, Backofen, dunkle Arbeitsplatte mit Spüle</p> <p>Es ist nicht bekannt, ob diese Küche noch vorhanden ist.</p>
Wohnzimmer (Stand 01/2015)	<p>Weißer großformatige Bodenfliesen, Ausgangsmöglichkeit auf die Terrasse</p> <p>Es ist nicht bekannt, ob Änderungen stattgefunden haben.</p>

<u>Garage/Abstellraum</u>	<p>Massivbauweise, Fassade wie Wohnhaus, Flachdach, Attika mit einer Reihe Schindeln, Hörmann-Gliedertor</p>
---------------------------	--

### **13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung**

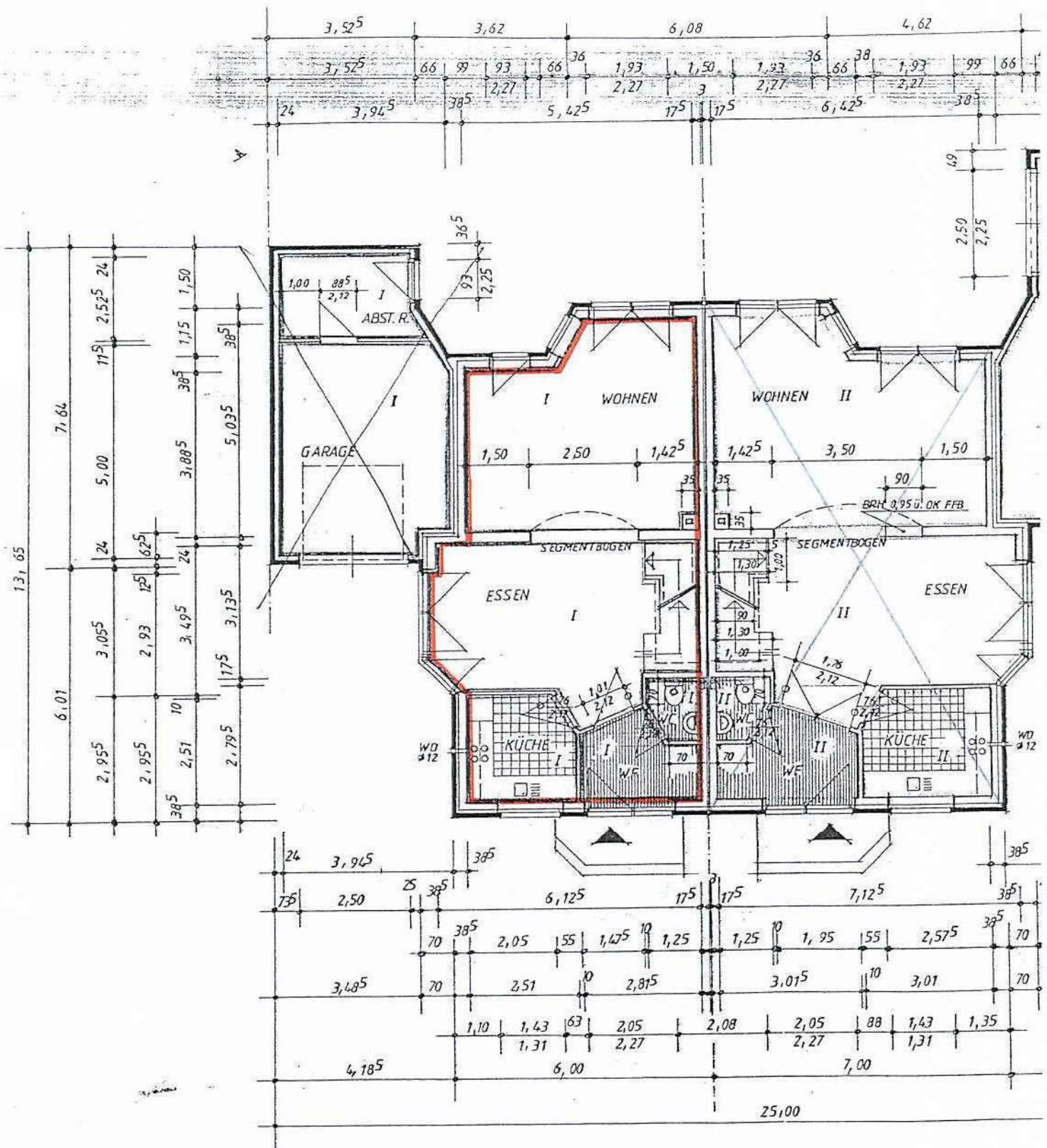
Zustand und Beschaffenheit	<p>Von der Straße aus hat das Objekt einen noch durchschnittlichen Erhaltungszustand. Die Gebäuderückseite konnte nicht begutachtet werden. Es wird von einem mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard ausgegangen, wie er Anfang der 90er Jahre üblich war. Die Raumaufteilung ist typisch für eine Doppelhaushälfte.</p>
Hausbock /Schwamm	<p>Das Haus konnte von innen nicht besichtigt werden, deshalb können hierzu keine Angaben gemacht werden.</p>
Lagequalität /Beeinträchtigungen	<p>Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet nordöstlich des Bahnhofes. Im Umfeld befinden sich überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser. Es handelt sich um eine gewachsene Wohngegend ohne besondere Auffälligkeiten. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.</p>
Objektrisiken	<p>Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung besteht ein Risiko hinsichtlich etwaiger Instandhaltungsanstauungen, Mängel und Schäden.</p>
Drittverwendung /Marktchancen	<p>Lange Zeit überstieg die Nachfrage deutlich das Angebot und es herrschte ein Verkäufermarkt. Seit Anfang 2022 ist ein Nachfragerückgang festzustellen auf Grund der Zinserhöhungen für Hypothekenfinanzierungen, der rasant steigenden Energiekosten und den hohen Lebenshaltungskosten verbunden mit einer gestiegenen Inflationsrate sowie weiteren Marktunsicherheiten.</p>

Anlage 4:  
Grundriss Kellergeschoss  
(WE 1 - rot gekennzeichnet.)

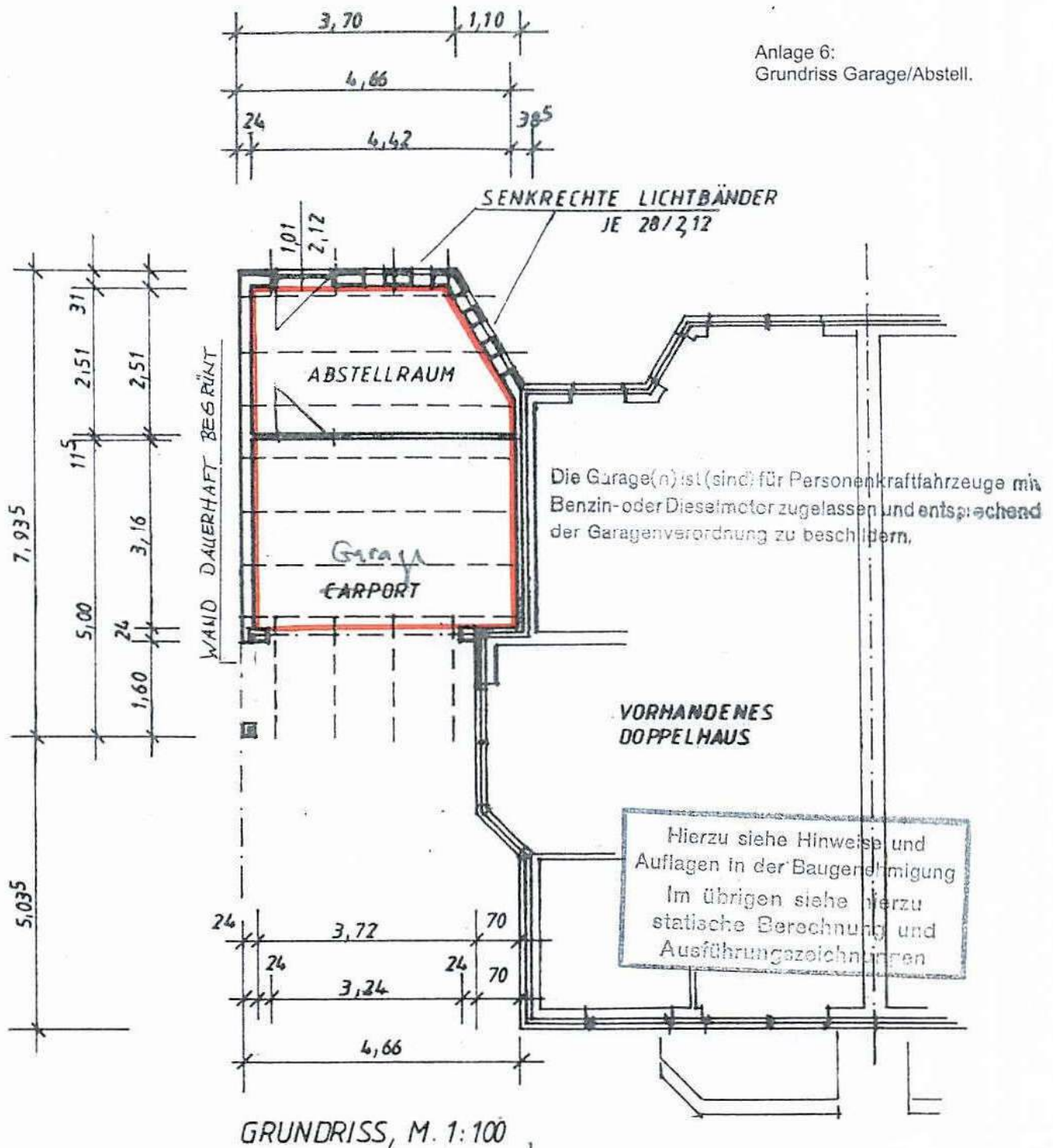


KELLERGESCHOSS

Anlage 5:  
Grundriss Erdgeschoss  
(WE 1 - rot gekennzeichnet.)



ERDGESCHOSS



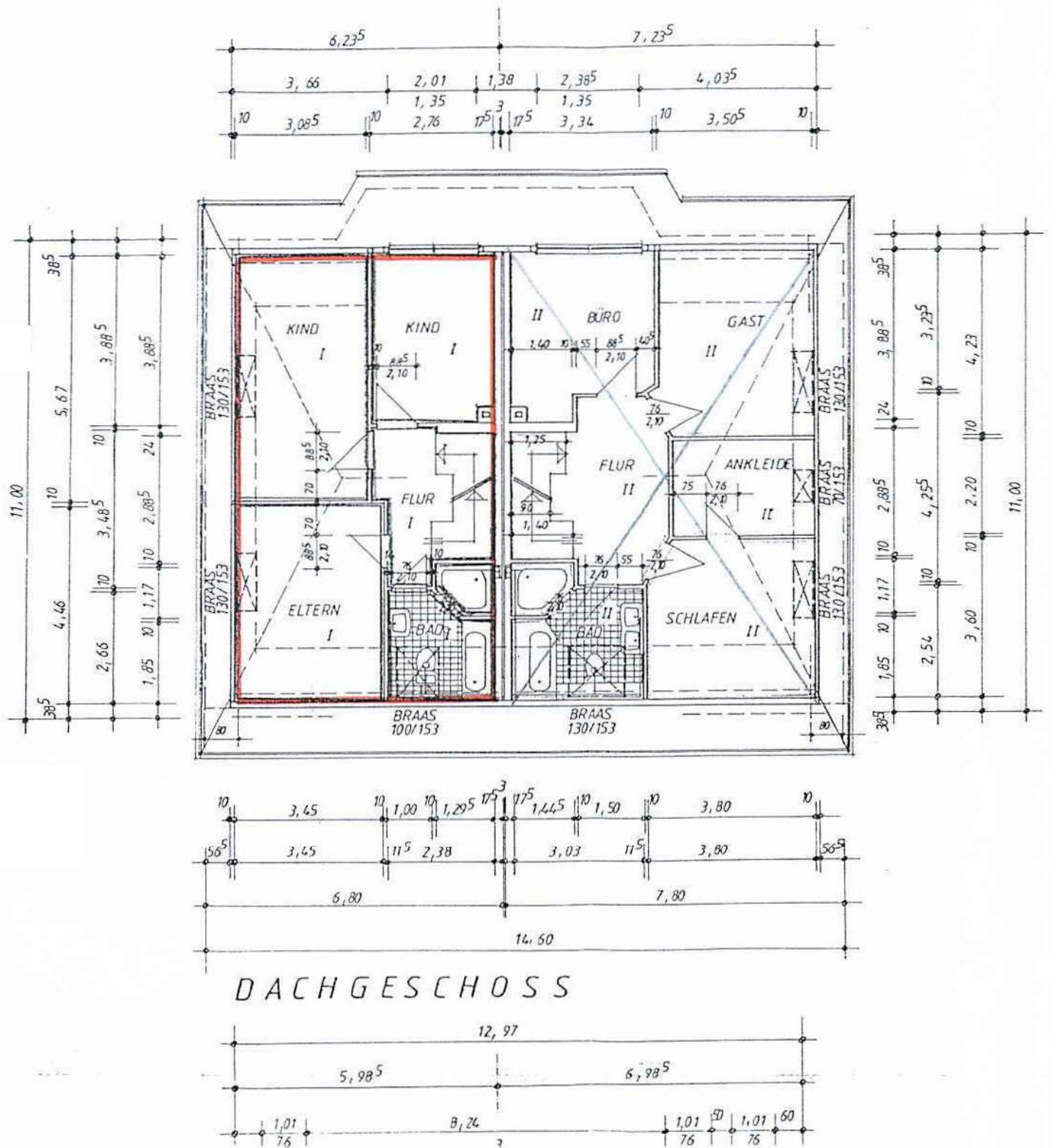
BAUVORHABEN: ERRICHTUNG EINES CARPORTS UND EINES ABSTELLRAUMES  
Genehmigt durch Baufreigabe-Nr.: **62/104332**

BAUORT: 2082 TORNESCH  
THUJAWEG 8  
Dienstadt, den 26. APR. 1993

Dipl.-Ing.-Techn. Angestellter

BAUHERR:

PLANUNG:



Anlage 8:  
Grundriss Spitzboden  
(WE 1 - rot gekennzeichnet.)

