

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Haus ist vollunterkellert, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Es wurde in versetzter Bauweise errichtet und ist zu beiden Seiten auf einer Länge von ca. 2,50 m mit dem jeweiligen Nachbarhaus verbunden.
Baugenehmigungen	27.06.1991 Baugenehmigung Errichtung von 7 Doppelhauseinheiten mit Grundstücksentwässerungsanlagen 1992 Fertigstellung

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.
-----------	---

Wohnflächen

Für dieses Haus liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel.

Wohnfläche	113,32 m ²		
Nutzflächen	Kellergeschoss ca. 59 m ² , wohnlich ausgebauter Dachspitz ca. 20 m ²		
Bruttogrundflächen	Kellergeschoss	11,35 x 7,245	
		+ 0,84 x 3,43	
		+ 0,16 x 8,85	
		- 0,84 x 3,29	= 83,76 m ²
	Erdgeschoss	11,39 x 7,245	
		+ 0,84 x 3,57	
		+ 0,16 x 8,89	
		- 0,84 x 3,41	= 84,08 m ²
	Dachgeschoss	11,39 x 7,245	
		+ 0,84 x 3,57	
		+ 0,16 x 8,89	
		- 0,84 x 3,41	= 84,08 m ²
	BGF gesamt ca.		<u>251,92 m²</u>

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 9) 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.
Fundamente	Stahlfundamentplatte
Kelleraußenwände	Stahlbeton, 25 cm
Außenwände EG	15 cm Leichtbeton, 4 cm Dämmung, 4 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblender
Fassade	Rotklinker, grau gefugt, anthrazitfarbene Zementfaserschindeln im Gaubenbereich
Wohnungstrennwände	2 x 17,5 cm Leichtbeton, 2 cm Schalenfuge (Mineralfaserplatten)
Zwischenwände	Tragende: 17,5 cm Leca-Beton Nicht tragende: 10 cm Gasbeton, 11,5 cm Holz
Kellerdecke	Stahlbeton, 12 cm Schwimmender Estrich mit Belag
Wohnungs(trenn)decken	Stahlbeton, 9 cm schwimmender Estrich mit Belag
Dachschrägen/Decken unter Spitzboden	120 mm Dämmung zwischen den Sparren, Sparschalung und Gipskartonplatten
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine, beidseitig breite Schleppdachgauben, Eternit-Schindeln auf Lattenrost mit

	Isolierung, Kunststoffrinnen und -abläufe, Dachüberstände unterseitig holzverschalt, dunkel gestrichen
Kellertreppe	Betonstufen, belegt mit Fliesen
Treppe ins DG	Gewendelte, offene Holzwangentreppe mit Holzgeländer
Treppe zum Dachspitz	Gewendelte, offene Holzwangentreppe mit Holzgeländer
Haustür	Holztür mit rautenförmigem Glasausschnitt, dunkelgrau gestrichen, davor Podest und Stufen aus Rechteck-Betonsteinpflaster, Überdachung
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster, innen hellgrau, außen braun – 2021 außen neu gestrichen, im Gäste-WC mit Ornamentglas
Innentüren	Buchefarbene, furnierte Holzwabentüren in Holzumfassungszargen, z.T. mit Glasausschnitt
Heizung	Gasbefeuerte BUDERUS-Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung – bauseitig (1991/92), Fußbodenerwärmung über Rücklaufschlangen im Erdgeschoss und im Bad im Dachgeschoss

Kellergeschoss

Lichte Höhe ca.	2,20 m
Fußböden	Quadratische, beige Bodenfliesen
Wände	Geputzt, hell gestrichen
Kellertüren	Helle Holzwabentüren in Holzumfassungszargen
Kellerfenster	Isolierverglaste Kunststofffenster, Kunststoffkasematten
Waschküche	Sockel für Waschmaschine, hier Hausanschlüsse
Sonstiges	Die Kellerräume sind beheizbar.

Erdgeschoss

Flur	Diagonal verlegte, helle Bodenfliesen, Decke hell paneelt in Holzoptik, Garderobenecke im Eingangsbereich
Küche	Diagonal verlegte, helle Bodenfliesen, Decke hell paneelt, L-förmige Einbauküche, Unterschränke und Schubladen mit hellen Fronten, Oberschränke mit dunklen Fronten, z.T. mit Glas, 1 Hochschrank mit Kühlschrank, BAUKNECHT-Backofen, breites BAUKNECHT-Induktionskochfeld, FRANKE-Dunstabzugshaube, grau melierte Arbeitsplatte, Einloch-Nirospüle mit Einhandarmatur, Geschirrspüler, vor dem Fenster verlängerte Arbeitsplatte als Essplatz, Baujahr der Küche: 2021
Gäste-WC	Diagonal verlegte, helle Bodenfliesen, deckenhohe, lachsfarbene melierte, quadratische Wandfliesen, manhattanfarbene Sanitärelemente: Waschtisch mit Einhandarmatur, Stand-WC mit Spülkasten
Wohn-/Esszimmer	Diagonal verlegte, helle, polierte Bodenfliesen, Decke paneelt in Holzoptik, Ausgangsmöglichkeit auf Terrasse, 1 Terrassentür und 3 bodentiefe, feststehende Fensterelemente

Dachgeschoss

Flur	Blauer Teppichboden
Bad	Diagonal verlegte, großformatige, helle Bodenfliesen, deckenhohe, helle Wandfliesen, Decke paneelt, manhattanfarbene Sanitärelemente: 2 Waschtische mit Halbsäule, Einhandarmaturen, Stand-WC mit Spülkasten, Wanne, Dusche mit Duschvorhang, breites VELUX-Holz-Dachflächenfenster, Fußbodenerwärmung über Rücklaufschlangen
Zimmer zur Straße	Laminatfußboden, 2 kleine und 1 großes Dreh-Kipp-Fenster, Decke hell paneelt
Schlafzimmer	Beiger Teppichboden, Decke paneelt in Holzoptik, breites VELUX-Holz-Dachflächenfenster
Kinderzimmer	Beiger Teppichboden, 2 kleine und 1 großes Dreh-Kipp-Fenster, Decke hell paneelt

Dachspitz

Zugang über feste Treppe, Raum wohnlich ausgebaut, Wände bis zum First gedämmt und holzvertäfelt, kleiner Vorraum mit grünlichem Teppichboden, 2 Dachausstiegsfenster, 1 abgeschlossener Raum mit bläulichem Teppichboden, 2 breite VELUX-Holz-Dachflächenfenster mit manuellen Außenrollläden, Flachheizkörper mit Thermostat

Gartenhäuschen

Einfache Holzbauweise, ca. 1,20 x 1,50 m

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Gesamtbeurteilung	Dieses Objekt hat für ein Reihenhaus eine überdurchschnittliche Breite und bietet ausreichend Wohnraum für Familien . Neben einem gut ausgebauten Keller steht ein wohnlich ausgebauter Dachboden zur Verfügung. Vor dem Haus befinden sich 2 befestigte PKW-Stellplätze . Der Ausbau hat insgesamt mittleren Standard, bis auf die Küche befindet sich das Objekt in bauseitigem Zustand und hat ein Alter von ca. 30 Jahren.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Wohnquartier mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in ruhiger Wohnlage in der Nähe des Naherholungsgebietes Langes Tannen. Die Lagequalität kann als mittel bis gut klassifiziert werden.
Objektrisiken	Es wurden keine Risiken festgestellt.
Drittverwendung /Marktchancen	Derzeit besteht rege Nachfrage nach Wohnhäusern in dieser Region und das Haus hat eine gute Familieneignung. Zudem ist die Lage ruhig und kinderfreundlich. Der Markt wird jedoch zunehmend beeinflusst von steigenden Zinsen und einer rasanten Inflation sowie steigenden Energiekosten. Die Verkäuflichkeit wird zusammenfassend daher als mittel bis gut beurteilt.

121

Anlage hat bei der Pr. Hinsicht vorgelegen, Anlage 3: Grundriss Kellergeschoss (rot markiert)

Datum: K. H. DENKER, Prüfingenieur für Baustatik

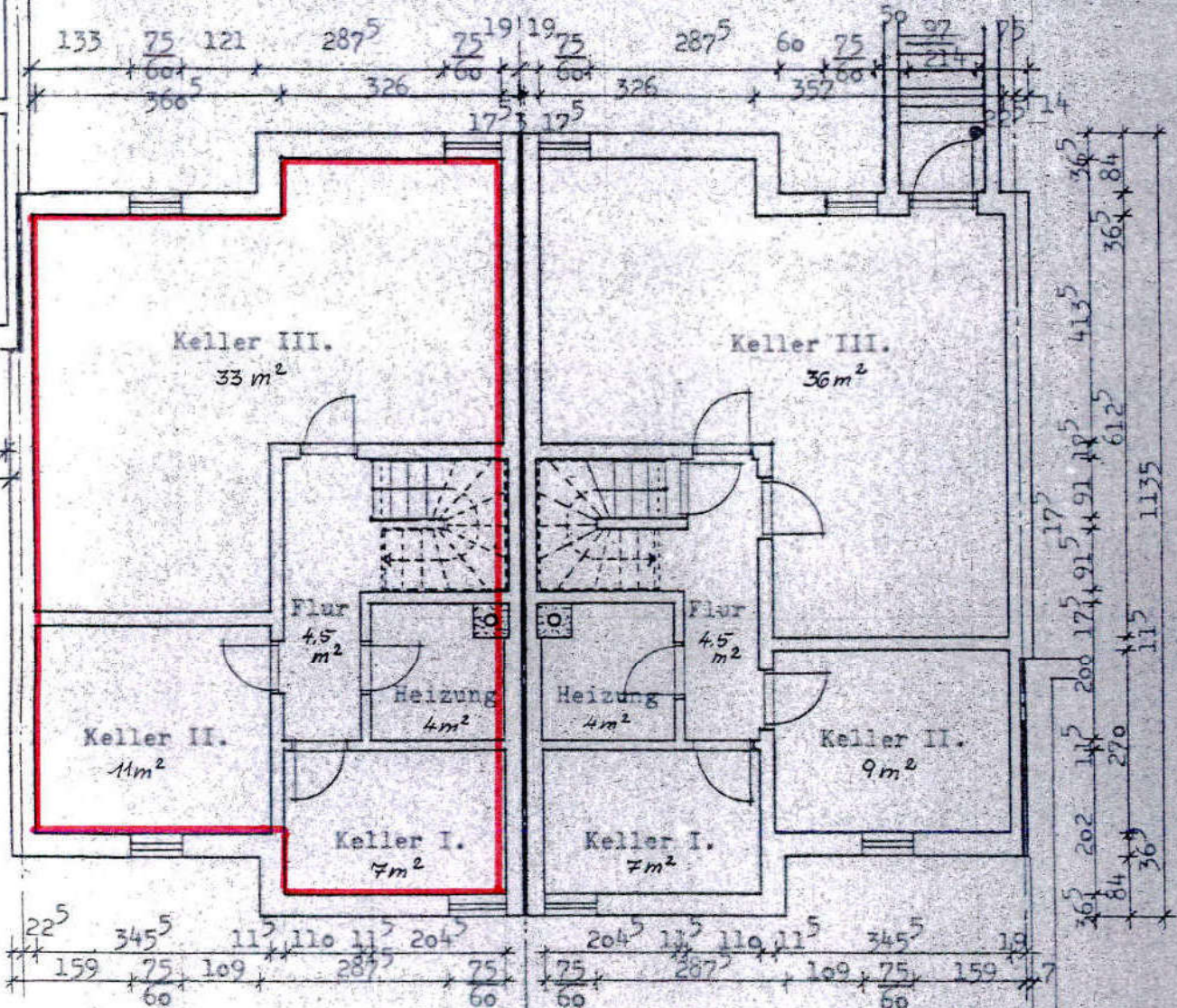
Hierzu siehe Hinweise und Auflagen in der Baugenehmigung. Im übrigen siehe hierzu statische Berechnung und Ausführungszeichnungen.

75 161
60
57 225 14

II.

Keller II. 11m²

345⁵
75 145
60



No. 28

No. 27

No. 26

BAUAUFSICHTLICH GEPRÜFT

Genehmigt durch Bauführer-Nr. 62/97572

Pinneberg, den 27. Juli 1991

(Hiergesell) Amtsrat

122

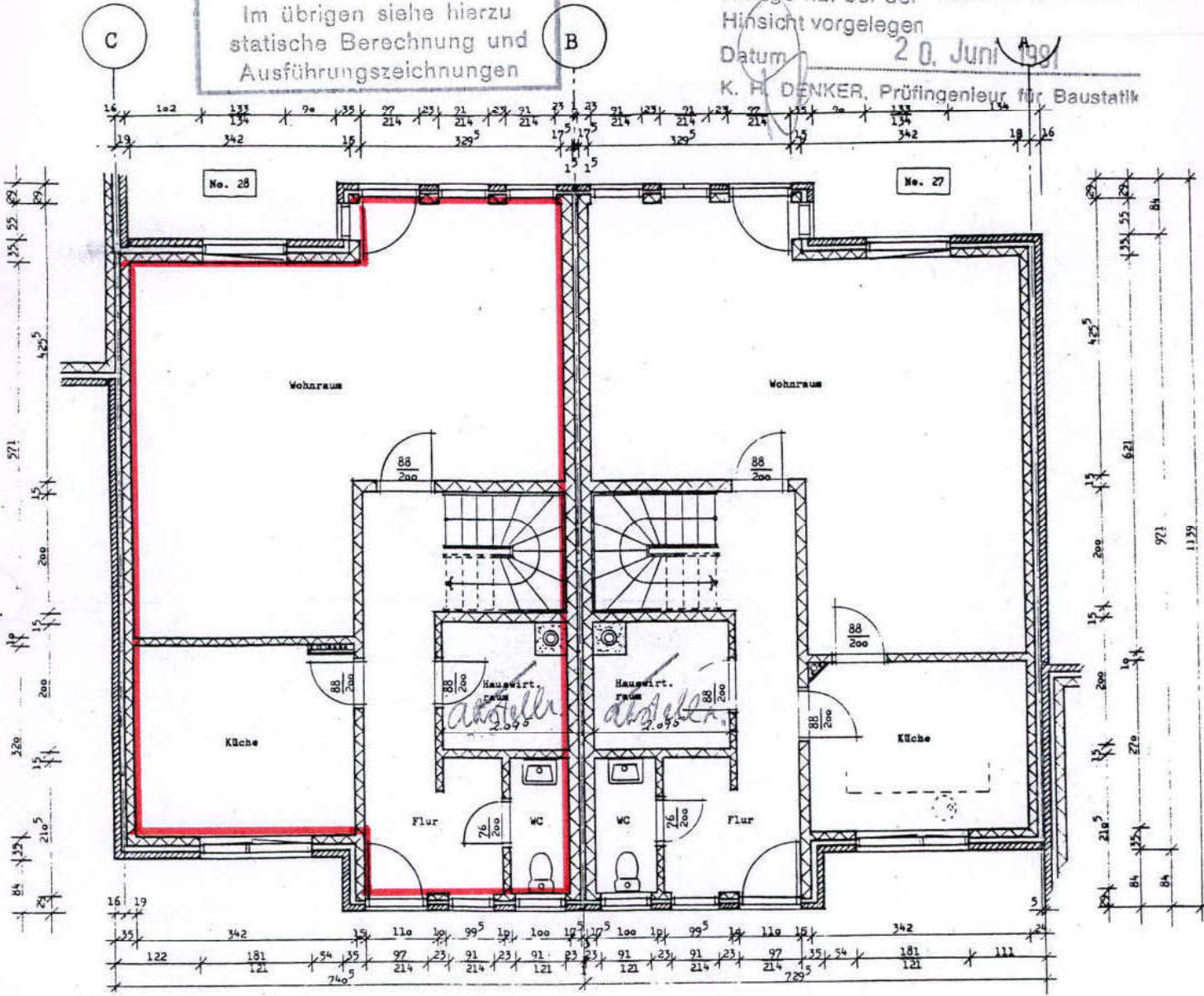
Hierzu siehe Hinweise und Auflagen in der Baugenehmigung
Im übrigen siehe hierzu statische Berechnung und Ausführungszeichnungen

Anlage 4:
Grundriss Erdgeschoss (rot markiert)

Anlage hat bei der
Hinsicht vorgelegen

Datum 20. Juni 1991

K. H. DENKER, Prüfingenieur für Baustatik



Erdgeschoss No. 27 + 28

BAUAUFSICHTLICH GEPRÜFT

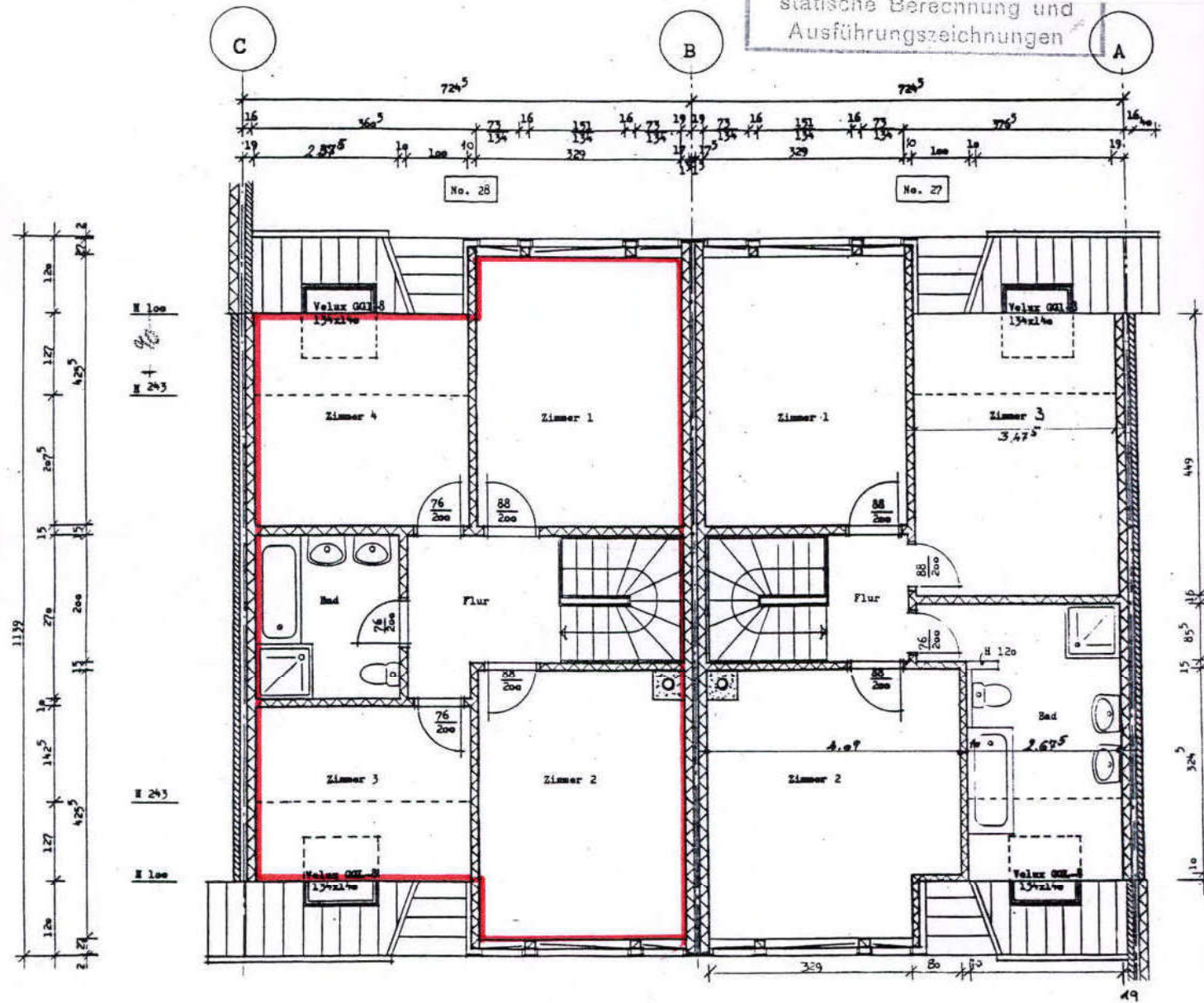
Genehmigt durch Pinneberg-Nr.: 62 / 97572

Pinneberg, den 27. Juni 1991

[Handwritten Signature]
(Hergesell) Amtsrat

Dipl.-Ing. Hermann Kröger		INGENIEURBÜRO FÜR BAUSTATIK		
LOLLFUSS 71		2380 SCHLESWIG		TEL.: 04621/25630
BAUVORHABEN 7 Doppelhaus-Einheiten in Utersen				
DATUM	GEZEICHNET	GEPRÜFT	PROJEKT NR.	MASSTAB
03.05.1991	bl.	<i>[Handwritten Signature]</i>		1:100
Erdgeschoß Nr. 27 + 28			BLATT NR.	3

Hierzu siehe
Anlage 5:
Grundriss Dachgeschoss (rot markiert)
Im übrigen
statische Berechnung und
Ausführungszeichnungen



Dachgeschoss No. 27 + 28.

BAUAUFSICHTLICH GEPRÜFT

Genehmigt durch Baufreibrabe-Nr.: 62 / 97572

Pinneberg, den 27 JUNI 1991

Herrmann
(Hergeschl) Amterrat

Dipl.-Ing. Hermann Kröger		INGENIEURBÜRO FÜR BAUSTATIK		
LOLLFUSS 71		2380 SCHLESWIG		TEL.: 04621/25630
BAUVORHABEN 7 Doppelhaus - Einheiten in Uetersen				
DATUM	GEZEICHNET	GEPRÜFT	PROJEKT NR.	MASSTAB
03.05.1991	bl.	Herrmann		1:100
Dachgeschoss Nr. 27 u. 28				BLATT NR. 4