

Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Haus ist teilunterkellert und 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit, in Ober- und Dachgeschoss insgesamt vier Wohnungen.	
Baujahr/Baugenehmigungen	ca. 1895	BG Neubau Wohn- und Geschäftshaus
	26.09.1985	BG Umbau Dachgeschoss
	13.05.1986	BG Umbau ehem. Gaststätte im EG als Spiel- und Sportzentrum

Flächen und Maße

Allgemein

Bruttogrundflächen

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.

Wohn-/Nutzflächen

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung liegt nur für das Dachgeschoss vor. Ein Flächenaufmaß hat nicht stattgefunden oder konnte nicht durchgeführt werden. Die Wohn- und Nutzflächen des Erd- und Obergeschosses werden daher überschlägig ermittelt aus den vorliegenden Grundrissen. Es wird keine Gewähr übernommen für die Größenangabe, die tatsächliche Größe kann im Falle eines Aufmaßes von dieser überschlägigen Berechnung abweichen. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Bruttogrundflächen	Kellergeschoss	67,68 m ² x 1,2	=	81,00 m ²
	Erdgeschoss			221,00 m ²
	Obergeschoss			189,00 m ²
	Dachgeschoss			<u>189,00 m²</u>
	BGF gesamt ca.			<u>680,00 m²</u>

Wohnflächen	<u>Obergeschoss</u>	
	Wohnung 2 + 3 links/rechts	134,00 m ²
	<u>Dachgeschoss</u>	
	Wohnung 4-links	92,17 m ²
	Wohnung 5-rechts	<u>38,08 m²</u>
	Wohnfläche gesamt	<u>264,25 m²</u>
Nutzflächen	Kellergeschoss	67,68 m ²
	Gewerbefläche EG (gem. Mietvertrag)	155,00 m ²

Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 12) 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.
Kelleraußenwände	Mauerwerk - feucht und mit starken Ausblühungen
Sockelhöhe über Gelände ca.	50 cm, grauer Anstrich
Geschossaußenwände	Mauerwerk
Fassade	Putzfassade, im Erdgeschoss gelber Anstrich, ansonsten beigefarbener Anstrich mit braun abgesetzten Zierelementen
Zwischenwände	Mauerwerk und Leichtbau
Dach/Dachdeckung	Flachgeneigtes Dach, Mansarde zu zwei Seiten mit Schieferschindeln, insgesamt fünf kleine Gauben, Kunststofffallrohre
Rückwärtiger Anbau	Zugang vom Treppenhaus, hier befinden sich die WC-Anlagen und Nebenräume Pulldach mit Bitumen abgedichtet, stärkere Mauerwerks- und Frostschäden. Das Dach scheint undicht zu sein.
Keller	
Keller zur Spielhalle	Geglätteter Betonfußboden, Kappengewölbedecke, lichte Höhe unter den Trägern ca. 1,80 m. Unterschiedliche wasserführende Leitungen, z.T. noch alte Eisenrohre sowie Kupferrohre
Heizungsanlage	Gasbefeuerte JUNKERS-Therme
Kellerfenster	Glasbausteine
Kellertreppe	Offene Holzswagentreppe
Keller zum Wohnhaus	Geglätteter Betonfußboden, lichte Höhe unter den Trägern ca. 1,75 m.

Ein Vorraum sowie ein Kellerraum. Hier befindet sich der Hauptgasanschluss und zwei Gaszähler sowie die Wasseruhren.

Außenwände feucht und mit Ausblühungen

Kellertreppe

Offene Holztreppe

Hintereingang

Holz-kassetten-tür, davor 1-stufiger Podest belegt mit roten Fliesen, beschädigter, integrierter Rost, kleiner Vorplatz in roten PENTER Klinkern.

Der Eingangsbereich ist mit einem gewölbten Dach überdeckt.

Treppenhaus

Geschlossene Holz-wangen-treppe, Stufen teilweise beschädigt und gebrochen, kurze Auftritte, Holzstufen und Podeste belegt mit PVC, ansonsten beige-braune, quadratische Bodenfliesen. Wände teilweise bräunlich gefliest.

Im Treppenhausbereich – auch im Dachgeschossbereich – starke Wandverfärbungen und Schimmel, es fällt Putz von der Wand.

Im Treppenhaus Stromzähler und Stromhauptanschluss, oben befinden sich zwei Gaszähler, ein weiterer Gaszähler im 1. OG

Das Treppenhaus ist sanierungsbedürftig

Gewerbe EG

Nutzung

Eingang

Zwei Stufen, belegt mit grauen Fliesen, überdeckt von gewölbtem Dach

Doppelflügel-Holztür mit Glaseinsatz, davor Rollläden

Fenster

Im Erdgeschoss vor den Kunststofffenstern integrierte Außenrollläden

Fußboden

Unterschiedliche Nadelfilz-Teppichplatten

Decke

Abgehängte Odenwalddecke

Heizung

Flachheizkörper mit Thermostaten

Sanitäranlagen

Im 1-geschossigen Anbau, Zugang vom Treppenhaus

Herren-WC

Terracottafarbene, quadratische Bodenfliesen, deckenhohe, weiß-grau-melierte Wandfliesen mit Bordüre, zwei isolierverglaste Holzfenster

Zwei Urinale - eins defekt, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken

Damen-WC

Gleicher Fußboden und ähnliche Wandfliesen wie vor, Glasbausteinfenster

Ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken

Personal-WC

Gleicher Standard, Stand-WC

Obergeschoss

Wohnungseingangstüren

Beide Wohnungen Holzfüllungstüren - stark durchhängend, nicht richtig schließend

Wohnung rechts

Fußböden

Laminat - verbraucht

Innenwände	An vielen Stellen starke Wandverfärbungen und Schimmel
Bad	Innenliegend, provisorisch mieterseitig renoviert aus Restmaterialien einfache Dusche, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch
Küche	Laminatfußboden - stark aufgequollen und verbraucht Eine Küchenzeile bestehend aus mehreren unterschiedlichen Elementen, teilweise im Mietereigentum. Kein Restwert.

Wohnung links keine Innenbesichtigung

Dachgeschoss

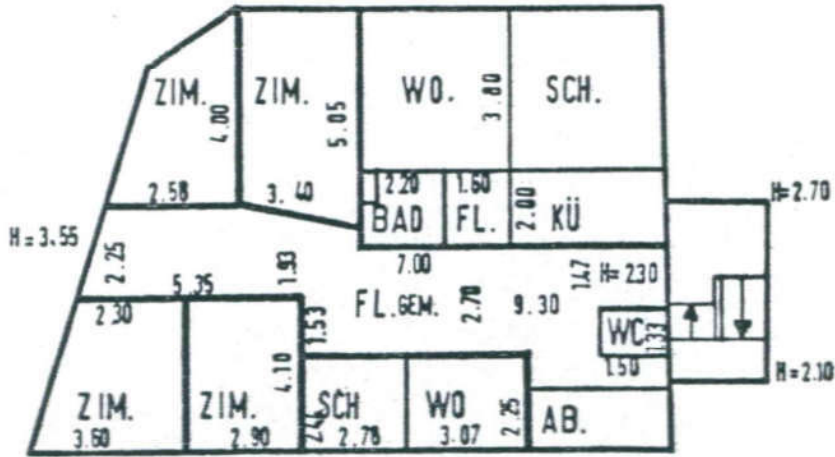
Wohnung links

Innentüren	Glatte Holzwabentüren, teilweise mit Lichtausschnitt
Fußböden	Laminat, z.T. sichtbare Holzstützen
Küche	Fußboden teilweise aufgequollen und verbraucht Keine Einbauten, ein Spülenschrank mit 1-Loch-Spüle, Herd freistehend, freistehender Kühlschrank, einfache melierte Arbeitsplatte mit älteren Unterschränken - ohne Restwert
Bad	PVC-Fußboden, Wände fast deckenhoch hell gefliest, niedrige Deckenhöhe ein Dachflächenfenster, manuell zu öffnen Stand-WC mit Spülkasten, Wanne, Waschtisch mit Einhandarmatur
Waschküche	Abgehend vom Bad, unter dem Dachschrägungsbereich Heizung: Gasbefeuerte SIEGER-Therme
Schlafzimmer	Gaube mit kleinem Kunststofffenster

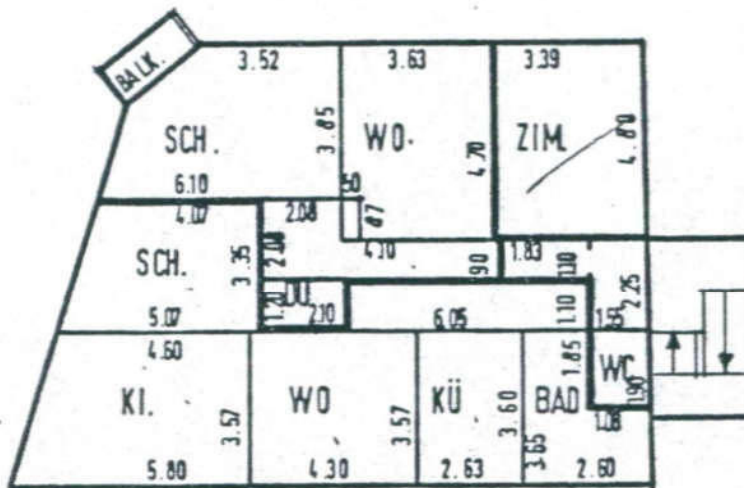
Wohnung rechts keine Innenbesichtigung

GRUNDRISSSE 1:200

Anlage 4
Grundriss EG, OG, DG
von 1985



DACHGESCHOSS

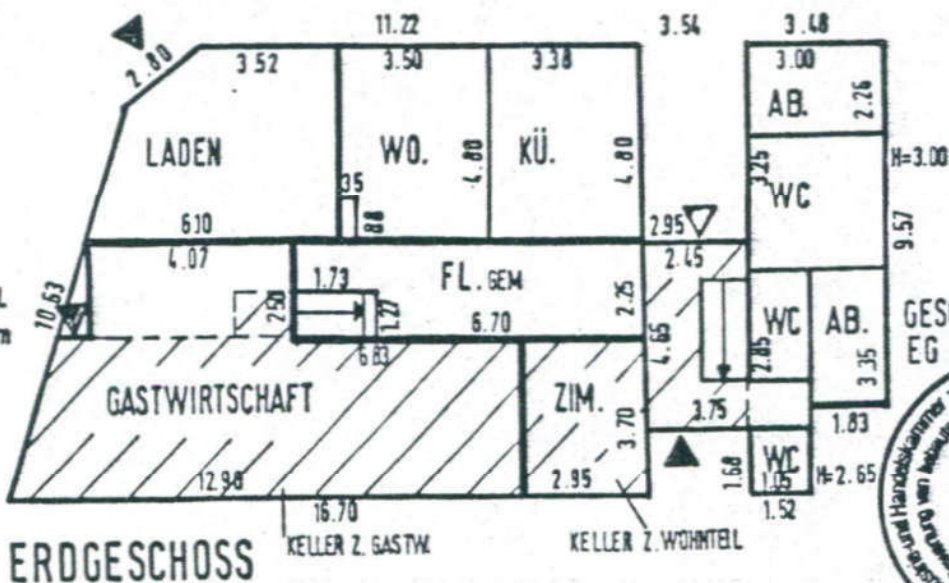


GESCHOSSHÖHE
OG = 3.35m

OBERGESCHOSS

ZUR BAUGENEHMIGUNG
Nr. 62 / 79407
vom 26. SEP. 1985

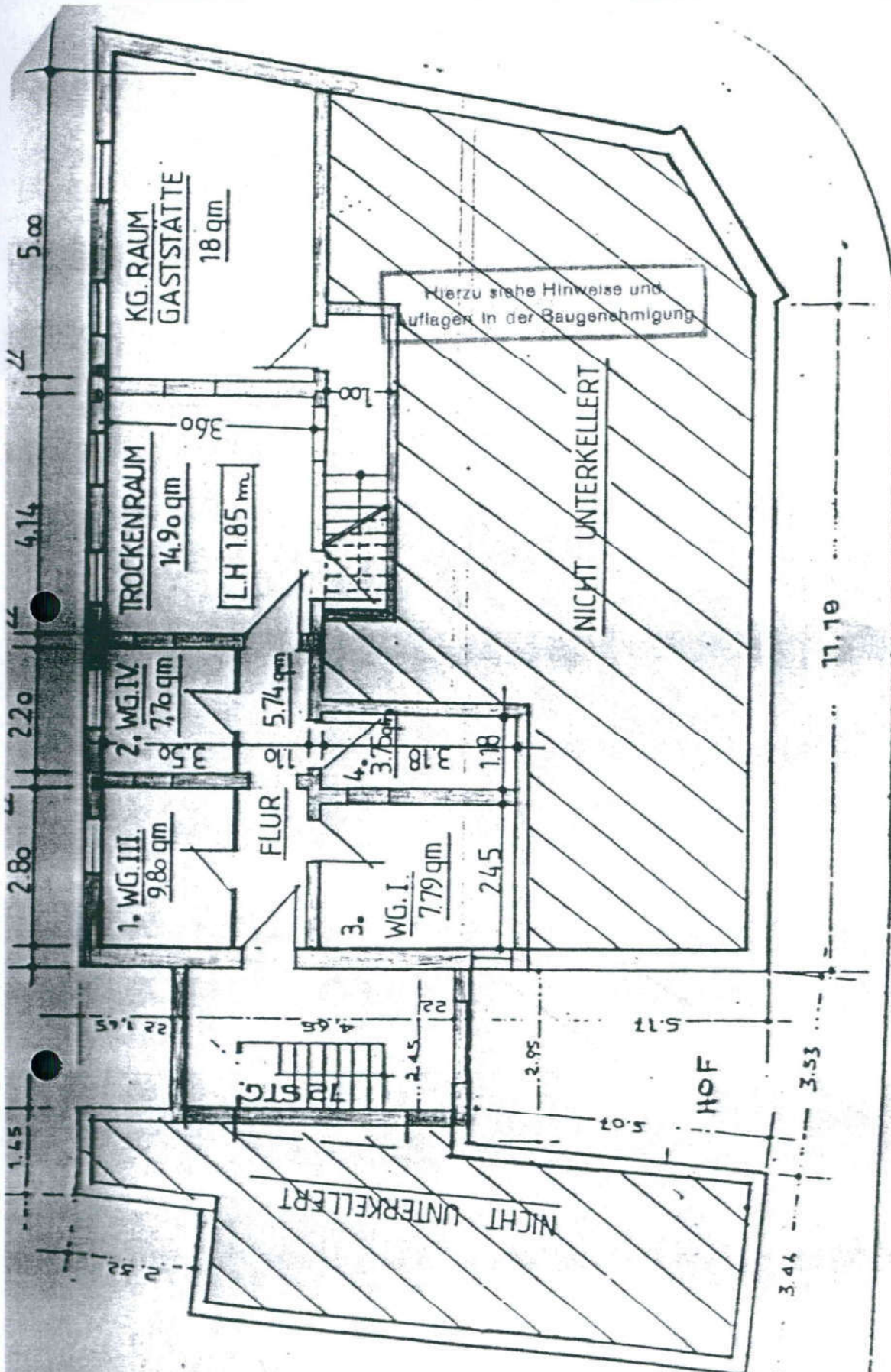
UNTERKELLERTER TEIL
KELLERHÖHE: 2.00m



ERDGESCHOSS

GESCHOSSHÖHE
EG = 2.8m





Hierzu siehe Hinweise und Auflagen in der Baugenehmigung

KG.

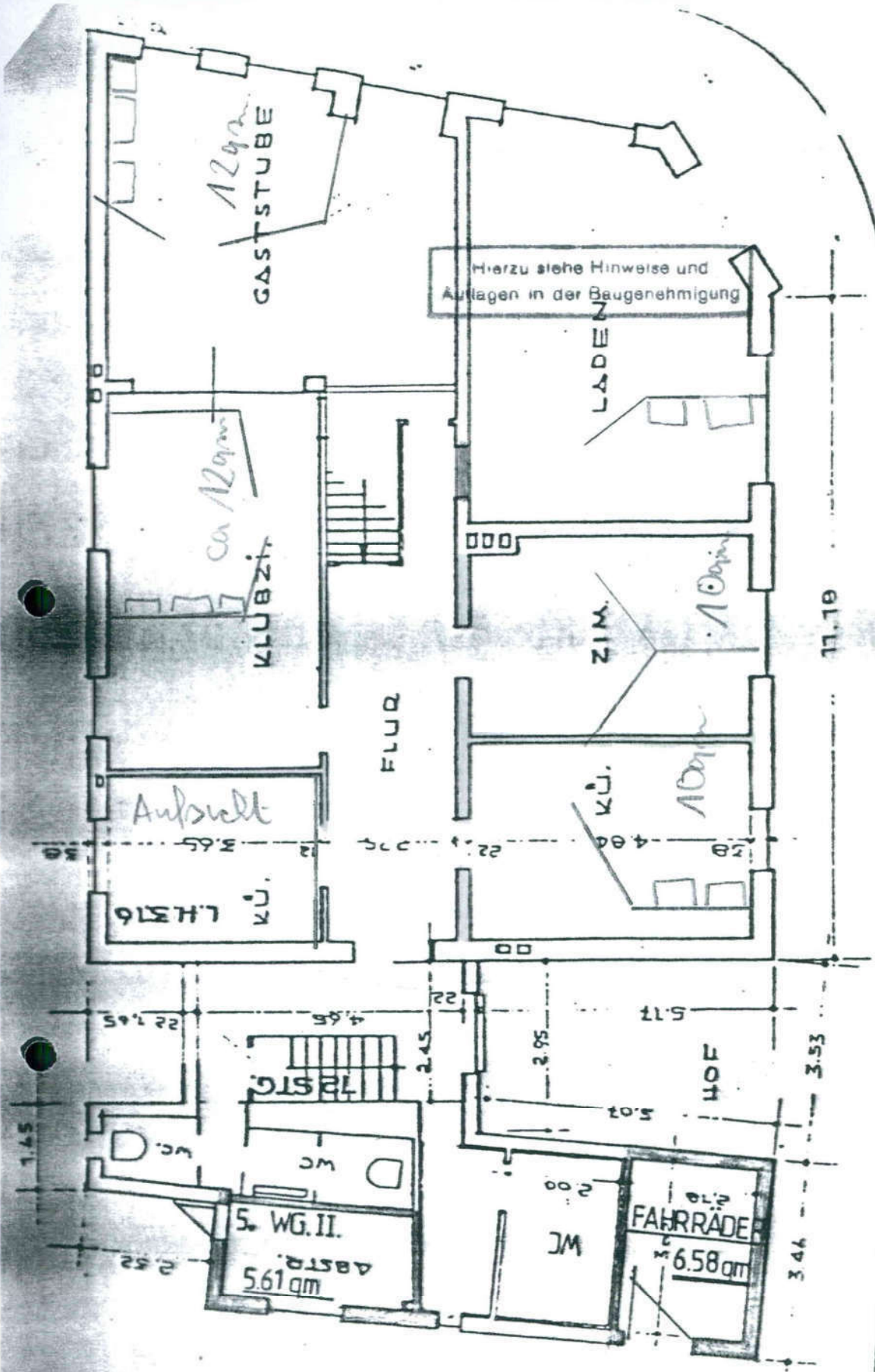
GRUNDRISS 7.1.00

BAUAUFSICHTLICH GEPRÜFT

Genehmigt durch Baufreigabe-Nr. 62/81529

Pinneberg, den 21. Mai 1986

[Handwritten signature]



EG.

11.7.90m

GRUNDRISS 7.1.100

Grundriss 5.12.66

BAUAUFSICHTLICH GEPRÜFT
 Genehmigt durch Baufachstellen-Nr.: 62/81529
 Plannebenmaß 2.1.M 1986

4.7.0



1.OG

BAUAUFSICHTLICH GEPRÜFT

Genehmigt durch Baufreigabe-Nr. 62/31529

Pinnberg, den 21.11.1997

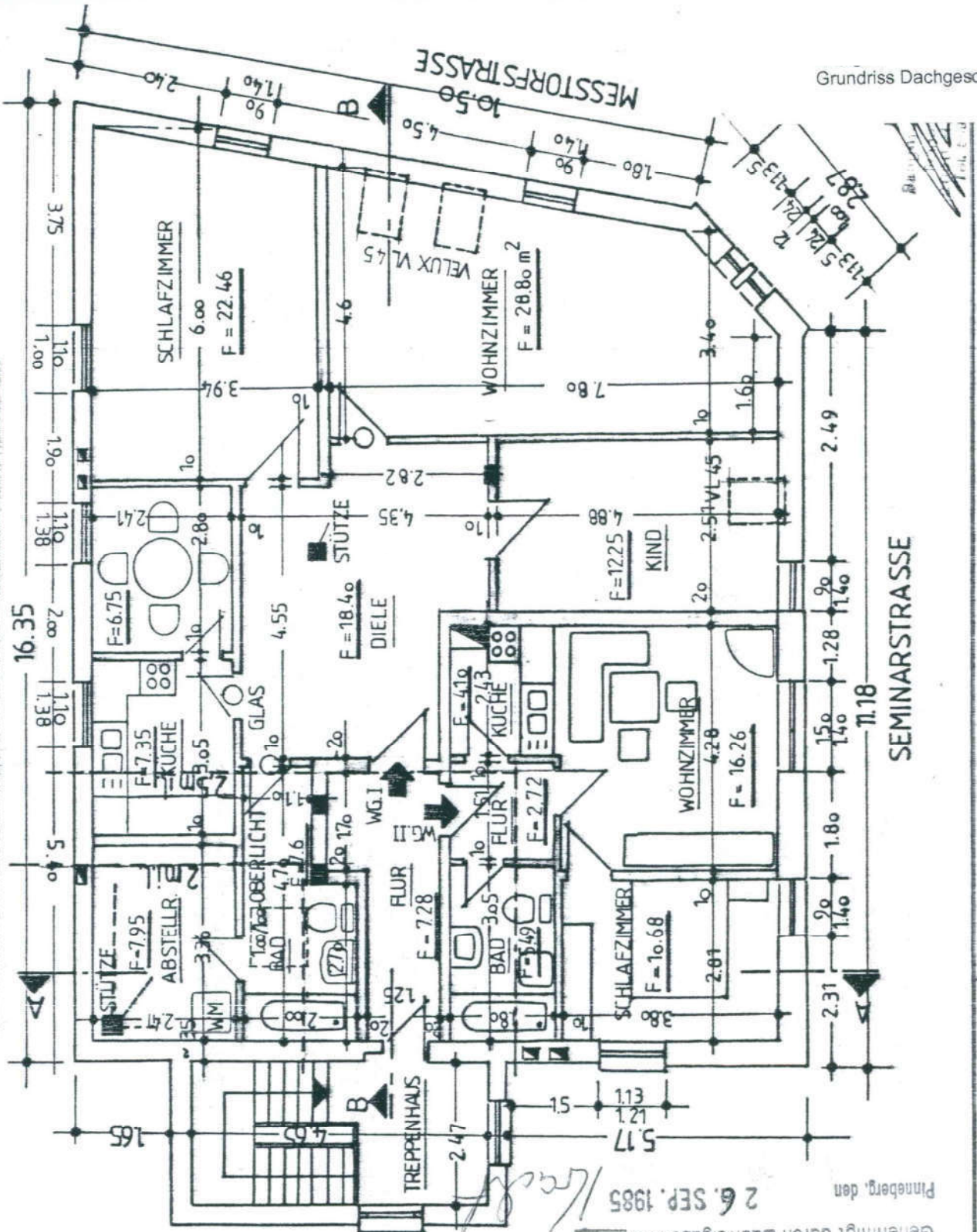
Seminarstraße

Handzeichnung 1997 nkr
r. A. Ausfertigung bei

Erklärung

MESSTORFSTR.31

Grundriss Dachgeschoss



WOHNUNG I. = 115,69 m²
 WOHNUNG II. = 37,58 m²

Hierzu siehe Hinweise und
 Auflagen in der Baugenehmigung

BAUHERR

GRUNDRISS DACHGESCHOSS
 MA. 1:100
 GEZ. 14.11.1984 / SI.

BAUAUF SICHTLICH GEPRÜFT 62 / 179407
 Genehmigt durch Baufreigabe-Nr.:
 Pinnberg, den 26. SEP. 1985