

Gebäude

Das Einfamilienhaus wurde laut den eingesehenen Bauunterlagen ursprünglich etwa im Jahr 1969 in Massivbauweise errichtet.

Ein Grundriss und eine Flächenberechnung für das Dachgeschoss existieren in den Bauakten nicht. Entsprechend muss angenommen werden, dass für die hier offensichtlich nachträglich ausgebauten Räume keine Genehmigung vorliegt (Nutzungsänderung von Bodenraum in Wohnraum).

Geschosse: Teilkeller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden

Größe: Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss rd. 124 m² und die Nutzfläche der nachträglich ausgebauten Räume im Dachgeschoss überschlägig rd. 50 m².

Die o.g. Angaben basieren auf den Berechnungen aus der Bauakte (Wohnfläche EG) bzw. wurden ergänzend überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen ermittelt (Nutzfläche DG).

Raumaufteilung:
Kellergeschoss: Kellergarage, Kellerflur, Kellerraum, Heizungsraum, Treppenaufgang/Vorrat
Erdgeschoss: Windfang/Diele/Flur, Wohnzimmer, Küche, Garderobe, 3 Zimmer, Bad/WC, Abstellraum
Dachgeschoss: Flur, 2 ausgebaute Räume, ausgebautes Bad
Spitzboden: Abstellfläche

Grundriss-Zeichnungen: Im Erdgeschoss wurde zwischen den beiden mit Kinder bezeichneten Räume eine Leichtbauwand erstellt. Die Türöffnung vom hinteren WC wurde geschlossen, dieser Bereich ist nur noch vom seitlichen Zimmer begehbar und dient als Abstellraum.
Der Raum Heizen im Kellergeschoss wurde durch eine zusätzliche Wand unterteilt.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

| | |
|-----------------------|---|
| Außenwände: | KG: 30 cm Mauerwerk aus Betonhohlblocksteinen; Sonst: 17,5 cm Gasbetonmauerwerk, 3,5 cm Luftschicht, 11,5 cm Kalksandsteinmauerwerk mit Anstrich |
| Innenwände: | 11,5 - 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk; im Dachgeschoss Leichtbauwände |
| Unterer Abschluss: | KG: Unterbeton, Estrich EG: 10 cm Betonsohle, 5 cm Dämmung, 3,5 cm Estrich |
| Geschossdecken: | Stahlbetondecke, 3,5 cm Estrich, o.ä. |
| Dachschrägen: | Gipskartonplatten auf Sparschalung, Profilholzverkleidung |
| Dachform: | Walmdach mit Betondachsteineindeckung, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech, Unterschläge und Stirnverkleidungen aus Holz |
| | |
| Geschosstreppe: | KG/EG: Massive Treppe mit Kunststeinstufen EG/DG: Metallkonstruktion mit Holzstufen |
| Innentüren: | Holzwerkstofftüren; KG: Vorwiegend Metalltüren |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung aus ca. 2013 |
| Außentüren: | Wie Fenster |
| Sanitärinstallation: | Zweckmäßig |
| Elektroinstallation: | Zweckmäßig |
| Heizungsinstallation: | Platten- und Rippenheizkörper mit Thermostatventilen |
| Beheizung: | Gastherme mit Warmwasserspeicher aus ca. 2011 |
| Sonstiges: | Einbauküche ca. 10-15 Jahre alt |

Räume Kellergeschoss:

Kellergarage:

| | |
|--------------------|---|
| Wandverkleidung: | Putz und Anstrich, Fliesenschild |
| Deckenverkleidung: | Dämmplatten, Betondecke |
| Fußboden: | Estrich |
| Sonstiges: | Holztor zur Auffahrt, Sickerschacht, Ausguss und Heizkörper vorhanden |

Kellerflur:

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Wandverkleidung: | Putz und Anstrich |
| Deckenverkleidung: | Dämmplatten, Betondecke |
| Fußboden: | Estrich |

Kellerraum:

| | |
|--------------------|---|
| Wandverkleidung: | Putz und Anstrich |
| Deckenverkleidung: | Betondecke und Anstrich |
| Fußboden: | Estrich |
| Sonstiges: | Laut Auskunft Wassereintrag über die Außenwände bei Regenfällen |

Heizungsraum:

| | |
|--------------------|----------------------------------|
| Wandverkleidung: | Putz und Anstrich |
| Deckenverkleidung: | Betondecke und Anstrich |
| Fußboden: | Estrich, Klinker |
| Sonstiges: | Gastherme und Warmwasserspeicher |

Treppenaufgang/Vorrat:

| | |
|--------------------|---|
| Wandverkleidung: | Putz und Rohfaser mit Anstrich |
| Deckenverkleidung: | Betondecke und Anstrich, tlw. Dämmplatten |
| Fußboden: | Estrich, Fliesen |
| Sonstiges: | Treppe ins EG |

Allgemein:

Zum Teil typische baujahrsbedingte Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände, Wassereintrag bei Regen über die Rampe zur Garage

Räume Erdgeschoss:

Flur:

| | |
|--------------------|--|
| Wandverkleidung: | Rauhfaser und Anstrich, halbhoch Holzwerkstoffpaneel |
| Deckenverkleidung: | Gipskartonplatten und Profilholzverkleidung mit Anstrich |
| Fußboden: | Fliesen |
| Sonstiges: | Treppe ins Dachgeschoss, Kellertreppe mit Bodenklappe versehen |

Wohnzimmer:

| | |
|--------------------|------------------------------------|
| Wandverkleidung: | Rauhfaser und Anstrich, Tapeten |
| Deckenverkleidung: | Profilholzverkleidung mit Anstrich |
| Fußboden: | Laminat |
| Sonstiges: | Terrassentür |

Küche:

| | |
|--------------------|---|
| Wandverkleidung: | Rauhfaser und Anstrich, Fliesenschild |
| Deckenverkleidung: | Gipskartonplatten und Profilholzverkleidung mit Anstrich |
| Fußboden: | Fliesen |
| Sonstiges: | Einbauküche mit mittigem Kochblock, Küche tlw. offen zum Wohnzimmer |

Garderobe:

| | |
|--------------------|------------------------------------|
| Wandverkleidung: | Rauhfaser und Anstrich |
| Deckenverkleidung: | Profilholzverkleidung mit Anstrich |
| Fußboden: | Fliesen |
| Sonstiges: | Terrassentür |

Zimmer:

| | |
|--------------------|--|
| Wandverkleidung: | Rauhfaser und Anstrich |
| Deckenverkleidung: | Profilholzverkleidung mit Anstrich |
| Fußboden: | Laminat |
| Sonstiges: | Mit Leichtbauwand zum seitlichen Zimmer abgetrennt |

Zimmer:

| | |
|--------------------|--|
| Wandverkleidung: | Rauhfaser und Anstrich, Fototapete |
| Deckenverkleidung: | Gipskartonplatten und Profilholzverkleidung mit Anstrich |
| Fußboden: | Laminat |

Bad/WC:

| | |
|--------------------|---|
| Wandverkleidung: | Putz und Anstrich, teilweise Fliesenschild |
| Deckenverkleidung: | Gipskartonplatten mit Anstrich |
| Fußboden: | Fliesen |
| Sonstiges: | 2 Waschbecken mit Unterschrank, Stand-WC mit Spülkasten, Duschkabine mit Massagedüsen |

Zimmer:

| | |
|--------------------|------------------------------------|
| Wandverkleidung: | Rauhfaser und Anstrich |
| Deckenverkleidung: | Profilholzverkleidung mit Anstrich |
| Fußboden: | Laminat |

Abstellraum:

| | |
|--------------------|------------------------------------|
| Wandverkleidung: | Putz und Anstrich |
| Deckenverkleidung: | Profilholzverkleidung mit Anstrich |
| Fußboden: | Fliesen |

Allgemein:

Stellenweise sind verschiedene Restarbeiten wie z.B. Anarbeiten von Wand-, Decken- und Bodenbelägen erforderlich.

Räume Dachgeschoss:

Flurbereich:

Wandverkleidung: Rohfaser und Anstrich, teilweise halbhoch Holzwerkstoffpaneele
Deckenverkleidung: Rohfaser und Anstrich
Fußboden: Laminat

Ausgebauter Raum:

Wandverkleidung: Rohfaser und Profilholzverkleidung mit Anstrich
Deckenverkleidung: Profilholzverkleidung und Anstrich
Fußboden: Laminat

Ausgebautes Bad:

Wandverkleidung: Fliesenschild, Rohfaser und Anstrich
Deckenverkleidung: Rohfaser und Anstrich
Fußboden: Vinylbelag
Sonstiges: Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Eckbadewanne

Ausgebauter Raum:

Wandverkleidung: Rohfaser und Anstrich
Deckenverkleidung: Rohfaser und Anstrich
Fußboden: Laminat

Spitzboden:

Abstellfläche:

Dachschräge: Betondachsteine verschäumt
Fußboden: Dämmung in der Balkenlage, keine Holzdielung

Zustandseinstufung:

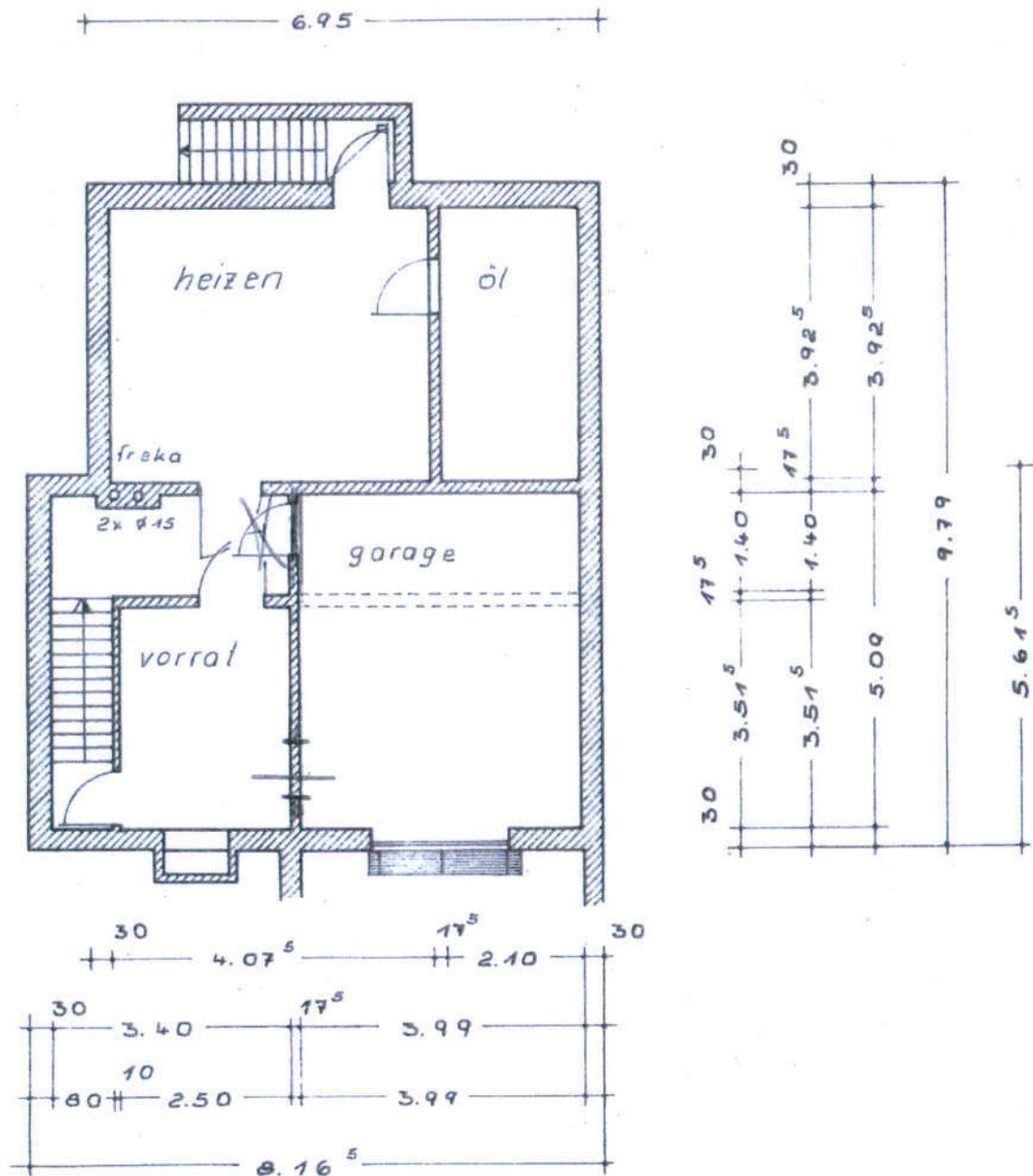
- Baumängel / -schäden: Beim Ortstermin konnten keine gravierenden Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt werden.
- Einstufung Zustand: Vorwiegend mittlerer bzw. durchschnittlicher Gesamtzustand.
- Sonstiges: Stellenweise sind verschiedene Restarbeiten wie z.B. Anarbeiten von Wand-, Decken- und Bodenbelägen erforderlich.
- Die Dachflächenfenster aus Holz weisen im inneren Bereich Lackschäden aufgrund von Kondenswasserbildung an den Scheiben auf.
- Bei stärkeren Regenfällen kommt es laut Auskunft zu Wassereinträgen über die Rampe zur Kellergarage bzw. in einem Kellerraum über die Außenwand.
- Eine Überarbeitung des Schornsteinkopfes (ausgewaschene Fugen) wird in absehbarer Zeit erforderlich.
- Die straßenseitige Mauerwerkseinfassung weist Farbablätzungen auf.

Außenanlagen

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

| | |
|-----------------------|---|
| <u>Plattierungen:</u> | Zugangsbereich mit Waschbetonplatten, Zufahrt zur Kellergarage mit Betonfläche befestigt |
| <u>Einfriedung:</u> | Verschiedene Zäune und Buschwerk, zur Straße zum Teil Pflanzsteine |
| <u>Terrasse:</u> | Rückwärtig aufgeständerte Holzterrasse, zur Straße kleine Terrasse mit Kieselbelag und Einfassung aus Mauerwerk |
| <u>Gartenanlage:</u> | Rasenflächen, stellenweise mit Anpflanzungen und Baumbestand |
| <u>Nebengebäude:</u> | Keine |
| <u>Sonstiges:</u> | Außenliegender Kellerniedergang |
| <u>Einstufung:</u> | Übliche Gestaltung |

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

