
2.3.5 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

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, Dusche mit Duschtüren

Zimmer:

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

Abstellraum:

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

Räume Dachgeschoss:

Flurbereich:

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

Ausgebauter Raum:

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

Ausgebautes Bad:

Wandverkleidung:	Fliesenschild, Rauhfaser und Anstrich, tlw. Vinylbelag
Deckenverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Fußboden:	Vinylbelag
Sonstiges:	Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Duschtasse

Ausgebauter Raum:

Wandverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Deckenverkleidung:	Rauhfaser und Anstrich
Fußboden:	Laminat

Spitzboden:

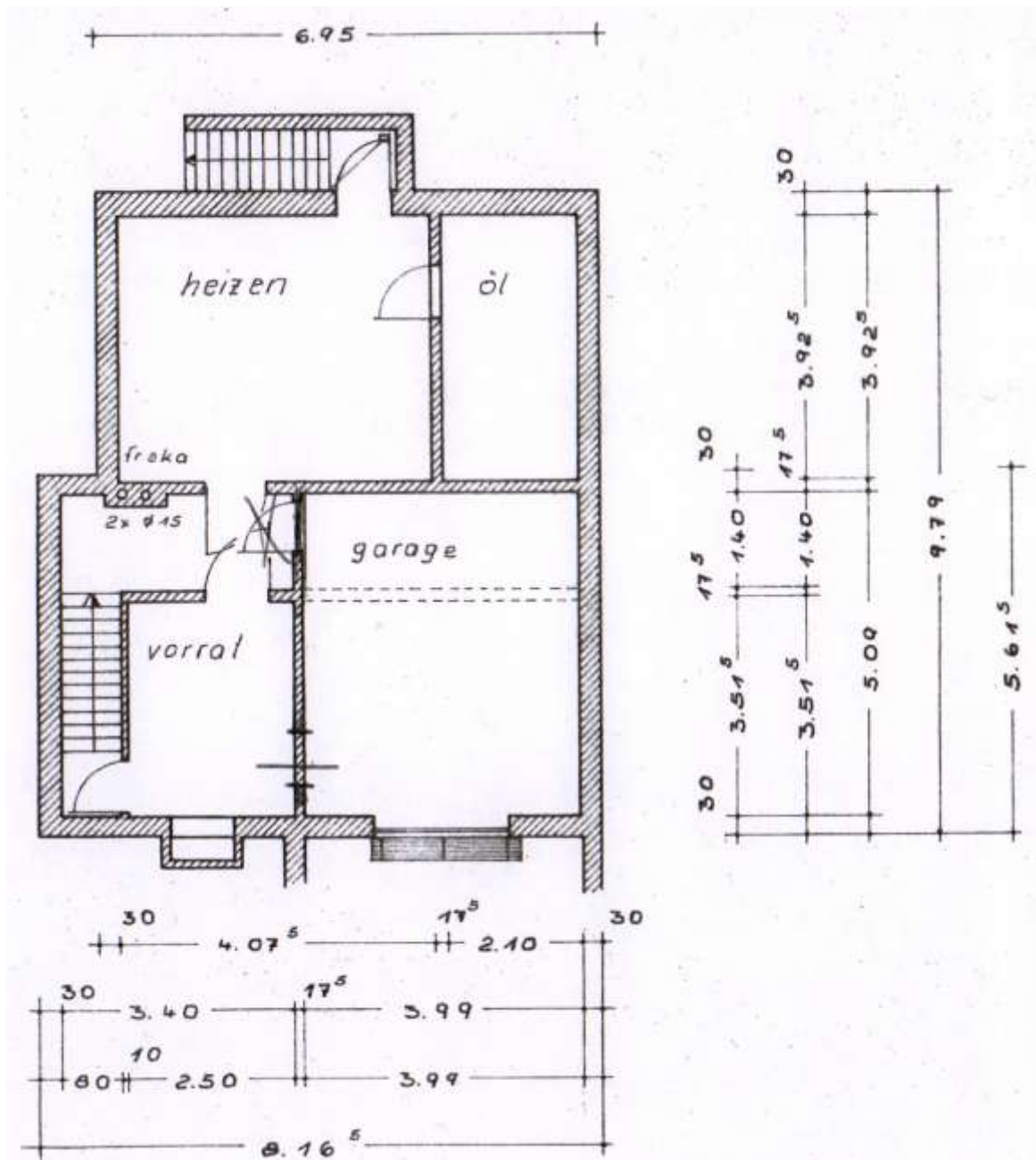
Abstellfläche:

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. Anarbeitungen von Wand-, Decken- und Bodenbelägen erforderlich.
- Das Terrassentürelement zur Straße ist im Fußpunkt nicht ordentlich befestigt.
- In der Küche finden sich Stockflecken an der Decke zur rückwärtigen Außenwand.
- 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 der Terrasse weist Farbabplatzungen auf.

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

