

Beschreibung des Gebäudes

Das Grundstück ist bebaut mit einem eingeschossigen, ursprünglichen Einfamilienhaus mit späterem Anbau (danach Abtrennung und Umwandlung zur **Doppelhaushälfte**) mit ausgebautem Dachgeschoß und kleinem Kellerraum.

Baujahr: ca. 1960, Dachgeschoßausbau ca. 1962

Eine Baubeschreibung wie auch eine Flächenberechnung sind nicht in der Bauakte des Kreises Stormarn vorhanden.

Baubeschreibung²

Massives Gebäude mit nachträglicher Verklinkerung (lt. Auskunft des Eigentümers ca. 1992/1993), Satteldach mit Pfannendeckung (Erneuerung der Deckung lt. Eigentümer ca. Ende der 70er Jahre), zwei Dachgauben, Rinnen und Fallrohre, Giebel teilweise mit Eternitschiefer-Verkleidung, überdachtes Eingangspodest, Kunststoff-Eingangstür mit Glasausschnitten und Seitenteil, isolierverglaste Kunststoffenster (lt. Auskunft des Eigentümers alle ca. aus dem Jahre 1993), vorwiegend alte Rippenheizkörper, sonst Plattenheizkörper, Höhe des Kellerraumes ca. 1,73 m, hier schalungsraue Betondecke, Wände geputzt und gestrichen, steile einfache Treppe zum EG, gerade Holztreppe zum Dachgeschoss, verkleideter Schornsteinkopf.

Die Beheizung mit Warmwasserbereitung erfolgt über eine Therme im kleinen Kellerraum.

Das Haus hat insgesamt eine **Wohnfläche** von **ca. 140,6 m²**.

² Beim Besichtigungstermin vom Sachverständigen erfaßt, nicht allumfänglich abschließend

Außenanlagen

Heckenpflanzung entlang der Straßen, teilweise kleiner Zaun zur Straße Hoppensack, Zufahrt zum hölzernen Carport (mit Metaldach, Rinnen- und Fallrohre, Fußboden mit Plattenbelag) von der Straße Struhbarg aus, Zugang zum Grundstück von der Straße Hoppensack, Eingangspforte, kleine Treppe (3 Stufen abwärts) und Plattenbelag als Zuwegung zum und entlang des Hauses, seitlich zum Nachbargrundstück ebenfalls Heckenpflanzung, sonst meist Rasenfläche, vereinzelt Büsche und Sträucher, ein großer Baum, im Eingangsbereich kleine Pforte zum rückwärtigen Anbau, kleines hölzernes Gerätehäuschen.

Beurteilung

Das Haus ist in seiner Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

Größe

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 140,6 m² handelt es sich um eine durchschnittlich große Doppelhaushälfte. Im Erdgeschoß ist das Wohnzimmer mit ca. 16,8 m² in Verbindung mit dem offenen Anbau von ca. 9,2 m² als ausreichend groß zu beurteilen. Die Küche mit ca. 12,5 m², das Schlafzimmer mit ca. 14,8 m² und das Bad mit ca. 6,9 m² sind ebenfalls ausreichend groß. Das Zimmer ist mit ca. 13,6 m² als noch ausreichend groß zu beurteilen. Im Dachgeschoß hat das Zimmer 2 mit ca. 19,5 m² eine gut ausreichende Größe. Das Zimmer 1 mit ca. 11,4 m² sowie das Duschbad mit ca. 4,8 m² sind als klein zu bezeichnen. Die Küche hat mit ca. 10,5 m² eine ausreichende Größe.

Beschränkte Abstellmöglichkeiten sind im Kellerraum vorhanden.

Grundrißgestaltung

Die Doppelhaushälfte ist aufgrund eines späteren Umbaus im EG als etwas verwinkelt geschnitten zu beurteilen. Ein Windfang ist nicht vorhanden. Über den Flur erreicht man die jeweils anderen Geschosse und den rückwärtigen, innenliegenden Flur. Von hier aus sind die Küche, das Bad sowie das Wohnzimmer zu betreten. Das Schlafzimmer befindet sich hinter der Küche. Der Anbau ist vom Wohnzimmer aus zu betreten, ebenso das weitere Zimmer. Die Küche hat keinen direkten Zugang zum Wohnzimmer, ist jedoch nur durch

den innenliegenden Flur getrennt. Die Terrasse ist vom Anbau aus zu betreten. Im Dachgeschoß gehen das Zimmer 2, das Bad sowie die Küche vom innenliegenden Flur ab. Das Zimmer 1 ist von der Küche aus zu betreten.

Der Anteil der Verkehrsfläche an der Wohnfläche ist insgesamt als durchschnittlich zu bezeichnen.

Belichtung

Die Belichtung der Räume ist von der Zahl und Größe der Fenster her ausreichend. Im Anbau im EG befindet sich eine Terrassentür sowie eine große Fensterfront. Lediglich die Flure in den Geschossen sind innenliegend. Im Dachgeschoß sind teilweise Gauben eingebaut.

Ausstattung

Das Dach wurde ca. Ende der 70er Jahre erneuert, eine Verklinkerung der Fassade erfolgte ca. 1992/1993, die alten Holzfenster wurden ca. 1993 durch isolierverglaste Kunststoffenster ersetzt. Die Bäder wie auch die Küchenzeilen wurden bereits erneuert, ebenso die Gaszentralheizung (Daten nicht bekannt). Diese Modernisierungen entsprechen heute einem knapp durchschnittlichen Standard.

Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Offensichtliche bauliche Schäden oder Mängel waren zum Besichtigungszeitpunkt nicht erkennbar.

