

5. Wohngebäude

- 5.1 Das zu bewertende Einfamilienhaus, als 'Edi-Typenhaus' der Fa. Emil Dittmer, ist eingeschossig, voll unterkellert und im Dachgeschoss, unter dem flachgeneigten Satteldach, ausgebaut.

Das Baujahr ist lt. Zeichnung 1979, somit beträgt das Alter 44 Jahre.

Als rechnerische Restnutzungsdauer des 44 Jahre alten Gebäudes werden, nach Durchführung der unter Ziff. 5.5 genannten Maßnahmen, 56 Jahre angesetzt.

Der Eigentümer nahm im Erdgeschoss Grundrissveränderungen vor, um eine deutliche Großzügigkeit der Räume zu erhalten. Auch im Dachgeschoss wurden Innenwände verschoben.

Eine weiß gestrichene Sichtmauerwerksfassade, doppelt verglaste, weiße Kunststofffenster sowie eine anthrazitfarbene Dacheindeckung bestimmen das äußere, schlichte Erscheinungsbild.

- 5.2 Das **Erdgeschoss** verfügt über:
(Größenangaben, vergl. Anlage)

- Wohnraum
- Offene Diele mit Treppenhaus
- Küche
- Vollbad/WC

Das **Dachgeschoss** umfasst:
(Größenangaben, vergl. Anlage)

- Schlafrum
- Flur mit Ankleidenische
- Kinderzimmer
- Duschbad/WC

Das Bad ist ausschließlich vom Kinderzimmer erreichbar.

Der **Keller** beinhaltet drei Kellerräume, den großflächigen Vorraum mit Treppe und den Heizungsraum.

5.3 Der umbaute Raum umschließt
nach DIN 277/1978: ca. 731,0 cbm

Die Wohnfläche beträgt: ca. 143,0 qm

5.4 Der äußere optische Eindruck des Wohnhauses ist zufriedenstellend.

Durch die Grundrissveränderungen erhielten die Aufenthaltsräume eine Großzügigkeit, die auch heutigen Ansprüchen noch genügen.

Aufgrund der Zusammenlegung von Räumen ist die Anzahl der Räume verringert worden, so dass im jetzigen Zustand lediglich ein Schlaf- und ein Kinderzimmer, neben den Allgemeinflächen im Erdgeschoss, verbleiben.

Die Außenwände des Wohnhauses bestehen aus einer Innenschale aus Beton, geringer Wärmedämmung und einer Verblendschale. Wärmedämmtechnisch und bauphysikalisch ist diese Konstruktion zu beanstanden.

An dem Gesamtobjekt sind bisher keine energetischen Sanierungsmaßnahmen erfolgt, bis auf die Erneuerung von doppelt verglasten Fenstern in 2010.

Sowohl Käufer als auch Mieter setzen in den letzten Jahren heutige Ansprüche an den Wärmeschutz an, ansonsten drohen deutliche Abzüge bei dem Miet- bzw. Kaufpreis.

6. Garage

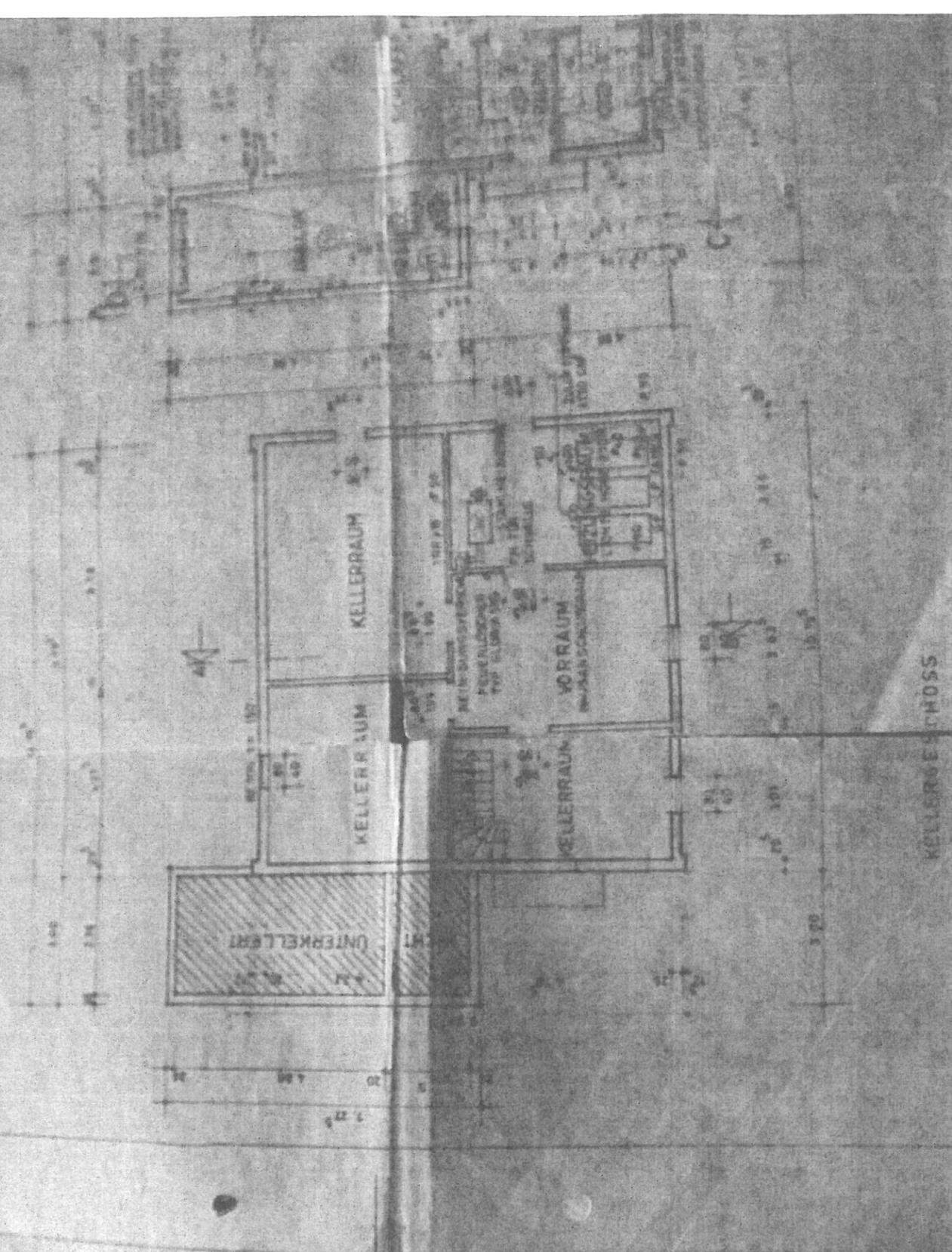
- 6.1 Die mit dem Wohngebäude 1979 massiv errichtete Garage umfasst einen PKW-Stellplatz und den höhenversetzten, stirnseitigen Nebenraum. Sie verfügt über ein hohes Satteldach mit Pfanneneindeckung.

Die Zufahrt erfolgt über ein elektrisch betriebenes Rolltor, der Zugang in den Nebenraum geschieht von außen in Nähe des Hauseinganges.

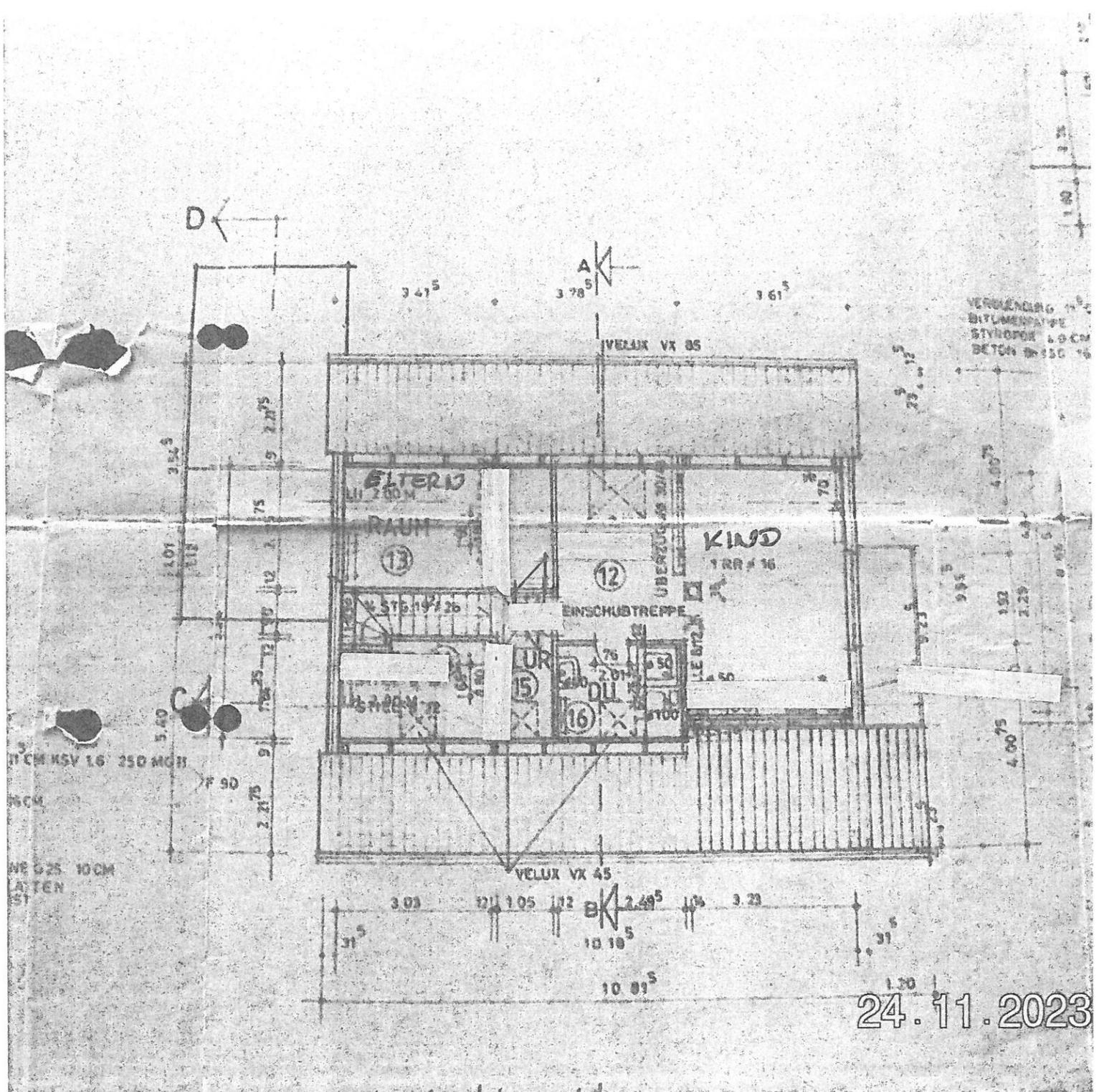
Die Außenmaße betragen rd. 3,00 m x 7,30 m.

7. Außenanlagen

- 7.1 - Gartenanlage
- Anschlussleitungen
- Befestigte Flächen (Betonsteinpflaster/Betonplatten)



24.11.2023 13:43



24.11.2023

DACHGESCHOSS