

IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Allgemein

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die nachfolgende Baubeschreibung gründet von daher auf erfolgter Außenbesichtigung, vorhandenen Baugesuchsunterlagen und Erfahrungswerten/Kenntnissen des Verfassers.

Baugestaltung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein nicht unterkellertes 2-geschossiges Einfamilienhaus als ursprüngliche Haushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss im Satteldach und Bühne im Dachspitz (vermutet).

Das Gebäude ist im Westen an das Nachbargebäude Kirchstraße 4 angebaut.

Im Norden ist ein 2-geschossiger Flachdachanbau vorhanden, im EG mit Garage, im OG Schlafzimmer. Das Dach des Anbaus hat eine umlaufende verputzte Brüstung und ist vermutlich als begehbare Terrasse ausgebildet.

Über diese Terrasse befindet sich eine großflächige Überdachung aus Holzkonstruktion mit transparenten Wellplatten.

Im Süden ist eine Flachdachgarage angebaut. Auf dieser Garage befindet sich vermutlich ebenfalls eine Terrasse mit umlaufendem Holzgeländer, ebenfalls großflächiger Überdachung aus Holzkonstruktion mit transparenten Wellplatten und eine Umhausung (Wintergarten) in einfacher Bauart (s.a. Fotos).

Art der Baulichkeit

Massivbauweise vermutet.

Bruttogrundfläche

Wohnhaus
einschl. Schlafzimmer über der,
Garage, ohne Eingangsanbau ca. 245 qm.

Nördliche Garage (nur EG) ca. 17 qm.

Südliche Garage ca. 18 qm

Wohn- und Nutzflächen	Die angegebenen Flächen sind mit 3 % Putzabzug.
Wohnfläche OG (Terrasse ¼)	ca. 78 qm
Wohnfläche DG (Terrasse ¼)	ca. 52 qm
Gesamte Wohnfläche OG, DG	----- ca. 130 qm
Nutzfläche EG	ca. 51 qm
Gesamte Wohn- und Nutzfläche (Wohnhaus ohne Bühne im Spitz)	----- ca. 181 qm
Nutzfläche 2 Garagen Nord und Süd	ca. 35 qm

Baujahre + Baugesuche	Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt; vermutlich vor 1931, da im Baugesuch von 1931 „Erstellung einer Remise“ (Remise nicht mehr vor- handen, war auf dem Gartenflurstück 85/7 geplant), das Wohnhaus im Lageplan bereits dargestellt ist. 1957 Wohnhausumbau mit 2 Dachgauben 1974 Neubau einer Garage (südliche Garage) und Uferbefestigung 2002 Anbau an das bestehende Wohnhaus im Osten (mit vermuteter Modernisierung)
------------------------------	---

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre, nach ImmoWertV 2021.
----------------------------	--------------------------------

Restnutzungsdauer	45 Jahre angenommene Restnutzungsdauer (Berechnung siehe Sachwert)
--------------------------	---

Derzeitige Nutzung	Als Einfamilienwohnhaus.
---------------------------	--------------------------

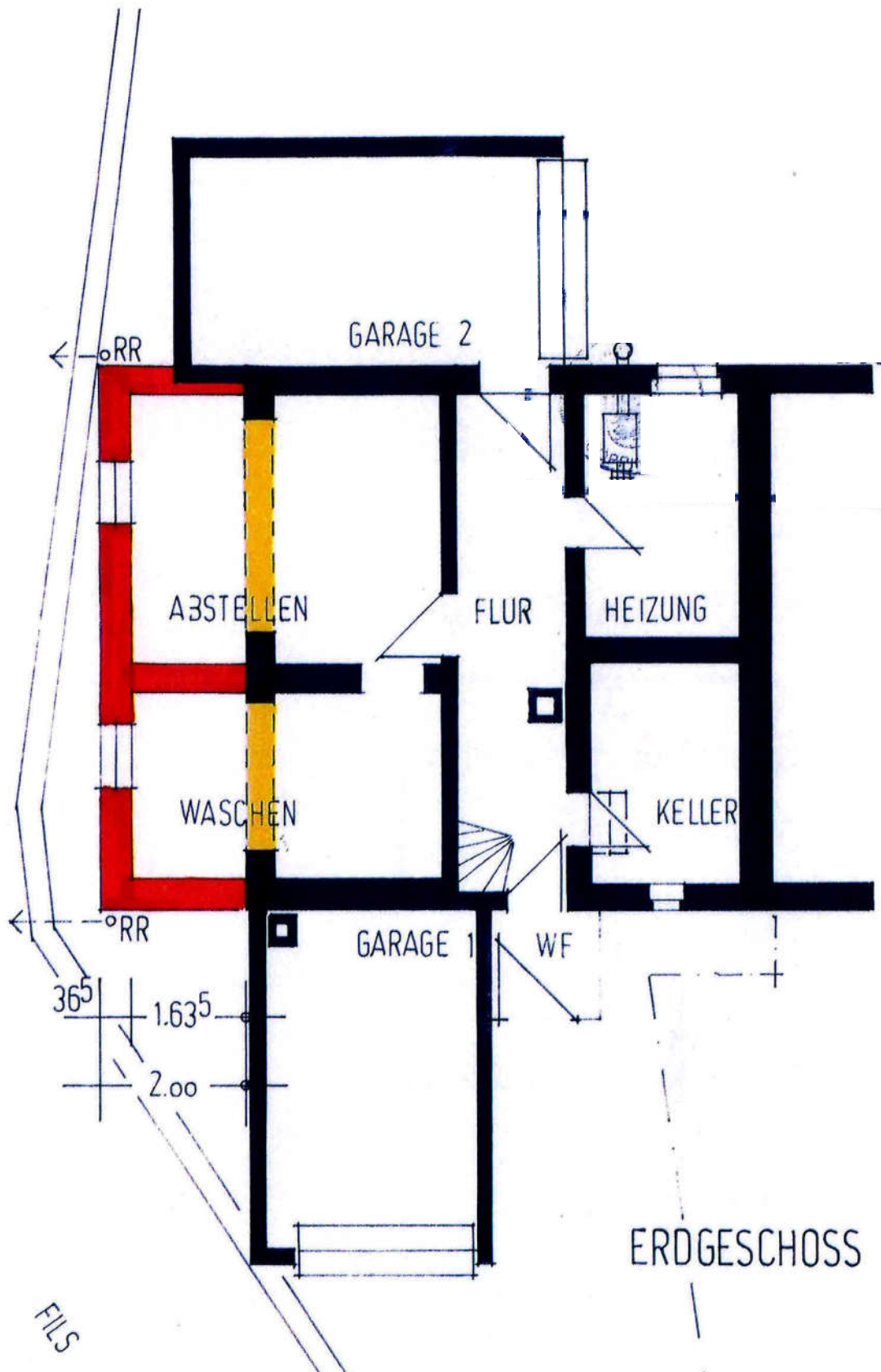
Bauzustand und sichtbare Bauschäden	Zwiespältig. Es ist zwar zu erkennen, das im Zuge des östlichen Anbaus im Jahr 2002 vermutlich das gesamte Gebäude modernisiert wurde (vermutlich Dämmputz, neue Fenster, neue Haustüre etc.), doch wirkt das gesamte Gebäude bereits wieder vernachlässigt (Putzverschimmerungen, verschmutzte Dachziegel, Außenputz fehlt bei der Haustüre, Garagentor benötigt Anstrich etc.).
--	--

Baubeschreibung (nach Angabe im Baugesuch)	Außenwände	Wohnhaus und Garagen mit massivem Mauerwerk vermutet.
	Innenwände	Massive Mauerwerkswände vermutet.
	Dachkonstruktion	<u>Wohnhaus</u> Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit 2 Schleppgaupen, eine im Norden, eine im Süden. <u>Anbauten</u> Flachdächer Stahlbetondecken.
	Dachdeckung	Satteldach rotbraune Betondachziegeldeckung. Flachdächer vermutlich mit Abdichtung + Terrassenplatten.
	Geschossdecken	Wohnhaus: Holzbalkendecken vermutet. Im nördlichen 2-geschossigen Anbau vermutlich Massivdecke.
	Geschosstreppen	Vermutlich alte viertelgewendelte, schmale und steile Holzgangentreppe vom EG - DG. Zum Spitz vermutlich Bodentreppe.
	Fassade	Verputzt und weiß gestrichen, vermutlich Dämmplatten unter dem Putz.
	Fenster	Isolierverglaste weiße Kunststofffenster mit außen aufgesetzten runden PVC-Rolladenkästen.
	Besondere Bauteile	2 Dachgaupen. Terrassenaufbau Nord mit Überdachung. Terrassenaufbau Süd mit Holzgeländer, Überdachung und Umhausung (Wintergarten).

	Garagentore	Holzverkleidete Garagenkipptore, benötigen neuen Anstrich.
	Außenanlagen	<u>Flst. 85/8, BV 1</u> Garagenzufahrt im Norden gepflastert mit Betonsteinen (vermutlich 2002). Im Süden vermutlich auch gepflastert (stark verschmutzt, s. Fotos). Ufermauer nach Osten zur Fils (Unterhaltungslast). <u>Flst. 85/8, BV 4</u> Einfach begrünter kleiner Garten mit Ufermauer nach Osten.
Technische Installationen	Heizung	Nach Baugesuch Gaszentralheizung. Edelstahlschornstein an der südlichen Außenwand. Gastherme oder Kessel vermutlich von 2002. Zusätzlicher alter Schornstein vorhanden.
	Elektroinstallation	Vermutlich unter Putz und Erneuerungen 2002.
	Sanitärinstallation	Vermutlich Erneuerungen 2002 mit alten Rohrleitungen.
	Energieausweis	Lag nicht vor. Die Fassade hat 2002 vermutlich einen Vollwärmeschutz erhalten. Ob die Dachdämmung erneuert wurde, ist nicht bekannt.

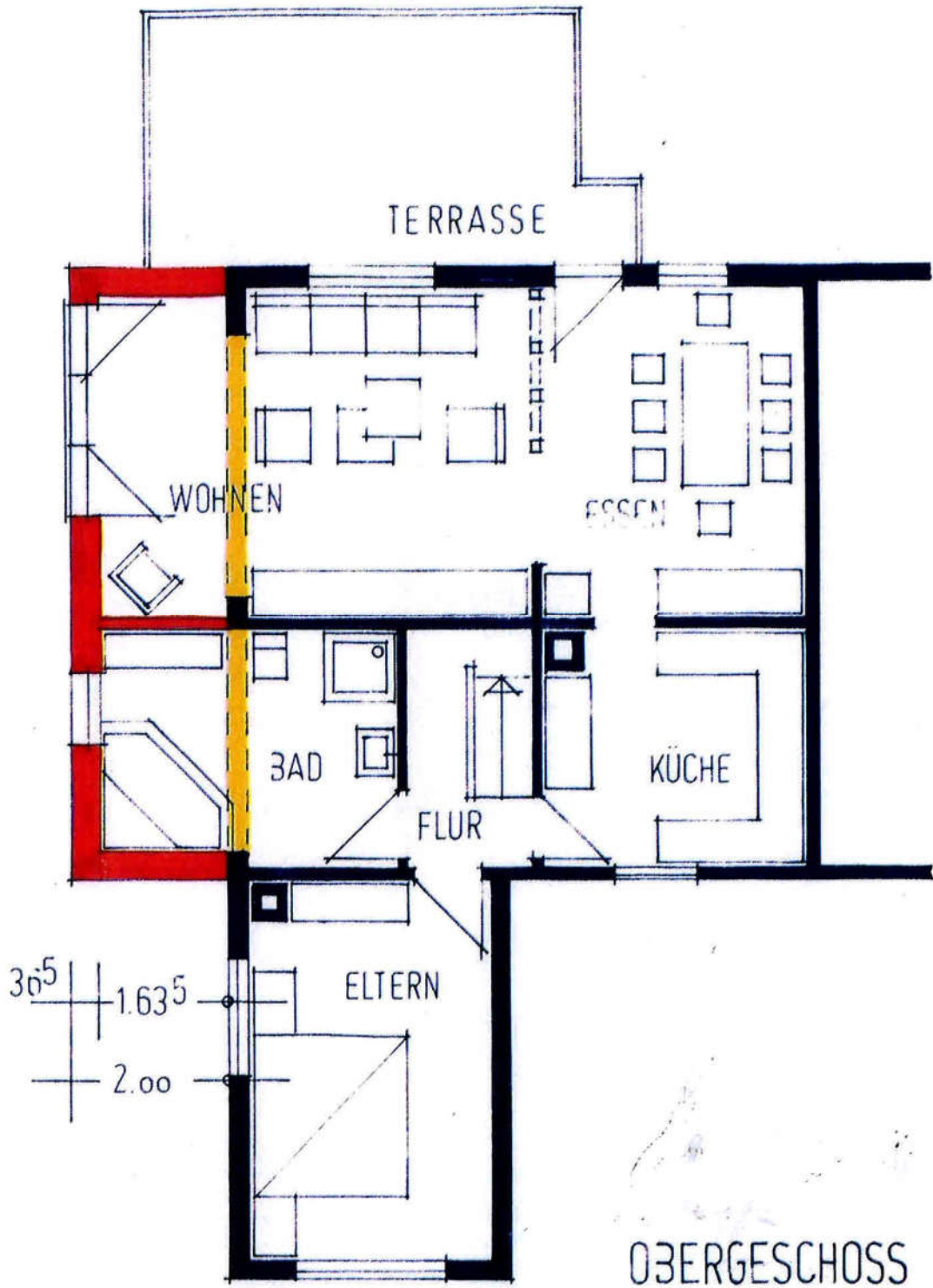
ERDGESCHOSS

BAUGESUCH 2002 ANBAU AN BESTEHENDES WOHNHAUS



OBERGESCHOSS

BAUGESUCH 2002 ANBAU AN BESTEHENDES WOHNHAUS



DACHGESCHOSS

BAUGESUCH 2002 ANBAU AN BESTEHENDES WOHNHAUS

