

IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Gebäudeform

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes, 1-geschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einfach ausgebauter Bühne im Spitz.

Da das hohe UG im Norden ebenerdig und auch nach Süden unter dem Balkon noch sichtbar ist, kann man auch von einem nicht unterkellerten, 2-geschossigen Gebäude sprechen.

Aufgrund der großen Geschosshöhe im UG ist über der Doppelgarage im UG ein weiteres niedriges Kriechgeschoss vorhanden (s. auch Fenster über den Garagen).

Art der Baulichkeit

Massive Bauweise, evtl. auch altes Fachwerk.

Bruttogrundfläche

Wohnhaus ca. 405 m²

Wohn/Nutzflächen

Das Gebäude hat nach eigener Berechnung nach vorliegenden Plänen des Baugesuchs folgende Wohn- und Nutzflächen (Putzabzug 3 %, Balkon ½):

Wohnfläche Wohnung EG ca. 100 m²

Wohnfläche Wohnung DG ca. 90 m²

Gesamte Wohnfläche EG + DG ca. 190 m²

Nutzfläche UG (einschl. Garagen) ca. 70 m²

Nutzfläche Bühnenräume Dachspitz ca. 30 m²

Gesamte Nutzfläche UG, Dachspitz ca. 100 m²

Wohn/Nutzfläche UG, EG, DG, Spitz ca. 290 m²

Baujahre + Baugesuche

1928 Errichtung eines 2-stöckigen Verandaanbaus auf der Südseite des Gebäudes Kirchplatz Nr. 7

1928 Erstellung eines Eingangs

1961 Umbau des Gebäudes

1962 Erstellung einer mechanischen Kläranlage

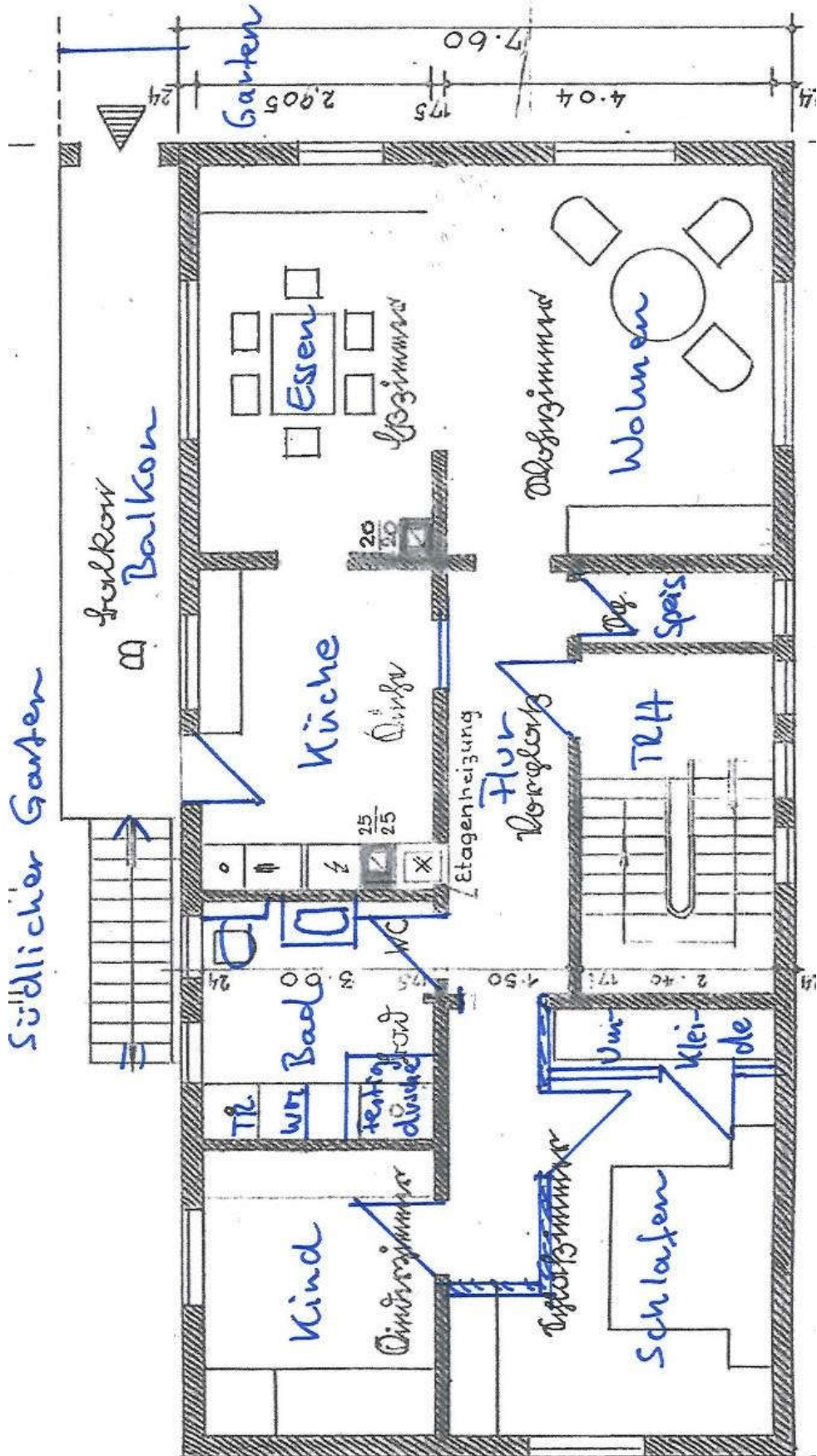
1965 Umbau des Gebäudes (der ähnlich vorgesehene Umbau 1961 wurde wohl nicht ausgeführt)

Renovierungen	<p>Vor 2018 Fassadendämmung (Vollwärmeschutz) ab EG bis DG.</p> <p>Seit Kauf des Hauses 2018 wurden folgende Renovierungen getätigt:</p> <p>Komplette Renovierung der EG-Wohnung mit neuen Wand-, Decken- und Bodenbelägen, Zimmertüren, neuer Elektrik, Wasserleitungen und Abflussleitungen, neues Bad und neue 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden.</p> <p>Die DG-Wohnung wurde mieterseits einfach renoviert mit Laminatböden etc., Wand- und Decken mit Schönheitsreparaturen, das Bad wurde 2019 erneuert.</p> <p>UG noch alt, Dachspitz alte einfach ausgebaute Räume.</p>
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre.
Restnutzungsdauer	35 Jahre aufgrund des Baualters und der vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen.) (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).
Derzeitige Nutzung	<p>EG-Wohnung eigengenutzt mit Zugängen über den Balkonanbau zum tiefergelegten südlichen Garten und zum westlichen Garten auf Kirchplatz/EG-Niveau.</p> <p>DG-Wohnung vermietet.</p>
Bauzustand	<p>Dem Alter und vorgenommenen Renovierungen entsprechender soweit ordentlicher Zustand, wobei das Alter des Hauses insbesondere im UG nicht zu verkennen ist.</p> <p>Auch die Fassade benötigt einen neuen Anstrich.</p>
Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	<p>Fassade (auch im gedämmten Bereich) mit großflächigen Putzverschimmerungen.</p> <p>Feuchteschäden im UG und DG (vorherige Wasserschäden wurden repariert).</p> <p>Alte Holzverbundfenster im DG und UG, teilweise EG.</p> <p>Balkon mit Fliesenschäden und rostigem Geländer.</p> <p>Anschlussfugen der neuen Fenster im EG an die Außensimse fehlen noch (s. a. Fotos).</p>

Baubeschreibung	Außenwände	Massive Wände vermutet, evtl. auch alte Fachwerkteile.
	Innenwände	Massive Mauerwerkswände vermutet, evtl. auch alte Fachwerkteile.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit 2 langen Schleppgaupen nach Norden und Süden.
	Dachdeckung	Ältere Dachziegeldeckung, vermutlich Tonziegel der 60er Jahre.
	Geschossdecken	Vermutlich Holzbalkendecken.
	Geschosstreppen	UG - EG massive Stahlbetontreppe mit altem Betonwerksteinbelag. EG - DG gewendelte alte Holzgangentreppe. Zum Spitz alte einfache Holztreppe mit Linobelag.
	Fassade	Verputzt und gestrichen, benötigt neuen Anstrich. Ab EG Vollwärmeschutz bis in den Spitz.
	Fenster	UG + DG alte erneuerungsbedürftige Holzverbundfenster mit Rollläden. EG neue 3-fach isolierverglas-ten Kunststofffenster von 2018, innen weiß, außen anthrazit mit elektrisch betreibbaren PVC-Rollläden.
	Besondere Bauteile	2 lange Schleppgaupen im DG. Balkonanbau (ursprünglich Veranda, siehe alte Pläne) mit Abgangstreppe zum nördlichen Garten mit altem Stahlgeländer und neuen Edelstahlplatten-einsätzen.

	Außenanlage	Schmaler befestigter Fußweg (Hauszugang) im Norden. Garagenzufahrt im Osten asphaltiert. Kleiner abgeteilter Garten zum Kirchhof auf EG-Niveau im Westen. Nach Süden tiefer gelegener Garten als einfache Wiese auf erhöhtem UG-Niveau mit Fundament-Hohlblocksteinen für 4 geplante Pkw-Stellplätze.
Technische Installationen	Heizung	2 ölgespeiste Kachelöfen mit Lüftungsauslässen in die Nachbarzimmer, je einer pro Geschoss (EG-Wohnung und DG-Wohnung). Einige Zimmer sind unbeheizt, diese sind nur über offene Türen und Luftaustausch beheizbar. 2 PVC-Öltanks im UG , je 1 mit 2.000 l und 1 mit 1.000 l (Angabe des Beteiligten).
	Elektroinstallation	Installation unter Putz und im DG vermutlich alte Installation vorhanden. Im EG neue Installation.
	Sanitärinstallation	Neu ab 2018/2019. Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnungen.
	Energieausweis	Keiner vorhanden bzw. keiner vorgelegt. Vollwärmeschutz im EG und den Giebelwänden im DG.
Garagen		Die Doppelgarage im UG des Wohnhauses konnte nicht von innen besichtigt werden. Es sind 2 holzverkleidete Garagenkipptore vorhanden. Die Einfahrt zur südlichen Garage an der Mauer ist nur erschwert für kurze und kleine Pkw's möglich und führt teilweise übers Nachbargrundstück.

ERDGESCHOSS AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE



DACHGESCHOSS AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE

