

6.2 Ausstattung

Die baulichen Anlagen wurden als Wohnhaus mit PKW- und LKW- Garage etwa 1989 (Jahr Baugenehmigung + 1 Jahr) errichtet.

Dach:	hart eingedecktes Satteldach, vermutlich Dämmung vorhanden, Biberschwanzsteine
Fassade:	Putz
Elektroinstallation:	annahmegemäß Baujahr
Energieausweis:	lag nicht vor
Heizung:	Viessmann, Vitola-uniferral, Baujahr 1989, Öl Kachelofen Baujahr vermutlich 1989, Öl
Heizkörper:	Flachheizkörper im Erdgeschoss, in zwei Räume des Untergeschosses Heizkörper vorhanden
Fenster:	Holzfenster, 2-Scheiben-Verglasung, ca. 1989, manuelle Kunststoffrollläden
Hauseingangstür:	Holz mit Glasausschnitt, 2-Scheiben-Verglasung, ca. 1989
Wände/Decken:	Wände Tapete und/oder Putz, Decken im Erdgeschoss überwiegend Holzvertäfelung
Sanitäranlagen:	Erdgeschoss: separates WC, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, kleines Waschbecken, Fliesenspiegel, schmales Fenster; Vollbad mit Badewanne und Dusche, Waschtisch mit Doppelwaschbecken, Wände raumhoch gefliest, Fensterlüftung Untergeschoss: Dusche und Waschbecken in einem Raum vorhanden
Fußböden:	Untergeschoss: Bodenfliesen Erdgeschoss: Bodenfliesen in Sanitärräumen, Flur, Diele, Küche, Esszimmer, ansonsten Parkett, PVC
Küche:	als Raum vorhanden
Terrasse:	Außenterrasse EG nach Süden und Westen ausgerichtet
Balkon:	nach Westen ausgerichtet
Sonstiges:	Kelleraußentreppe, überdachte Sitzgelegenheit älteren Baujahres

6.3 Zustand der baulichen Anlagen

6.3.1 Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde um 1989 in seinerzeit recht guter Ausstattung errichtet. Der Grundriss ist ansprechend und praktikabel und zum Wohnen und Arbeiten (Büro vorhanden) unter einem Dach geeignet. Wohn- und Esszimmer wurden ansprechend und großzügig gestaltet.

Das Dachgeschoss wurde seinerzeit vorausschauend mit zwei kleinen Gauben und einem Balkon versehen und stellt weitere Ausbaureserve dar.

Laut Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung war das Untergeschoss vor einiger Zeit von einem Wasserschaden betroffen. Hierbei handelte es sich um einen Versicherungsfall, der behoben und finanziell ausgeglichen wurde.

Diesbezügliche Trocknungs- und Anstricharbeiten wurden etwa 2023 durchgeführt. Am Tag der Ortsbesichtigung waren an den Wänden des Untergeschosses dennoch leichte Feuchtigkeitsmerkmale an den Kellerwänden sichtbar. Nach dem Abschluss der Arbeiten wurden nicht alle Schalter und Stecker montiert.

Festgestellte Mängel und Schäden

Hinweis

Laut Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude seit etwa 2021 wenig gelüftet. Seit 2023 steht das Gebäude leer.

Mängel und Schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Glaselemente der Wohnungseingangstür des Erdgeschosses sind defekt.

Am Tag der Ortsbesichtigung wiesen die Räume der Erdgeschossenebene in teilweise erheblichem Maße Verschmutzungs- und/ oder Feuchtigkeitsmerkmale auf.

Betroffen waren insbesondere Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro und Küche. An einigen Stellen löste sich die Tapete. Einige Fenster wiesen schwarze Stellen auf. Das Kinderzimmer (Zimmer neben dem Badezimmer) weist an der Wand zum Badezimmer starke schwarze Verfärbungen auf.

Die Westseite der Außenfassade, der Sockelbereich der Außenfassade weisen Beschädigungsmerkmale und Farbabplatzungen auf.

Die Unterseite des Balkons weist Farbabplatzungen auf, was auf einen undichte Oberbelag des Balkons hinweist.

6.3.2 PKW-Garage am Haus

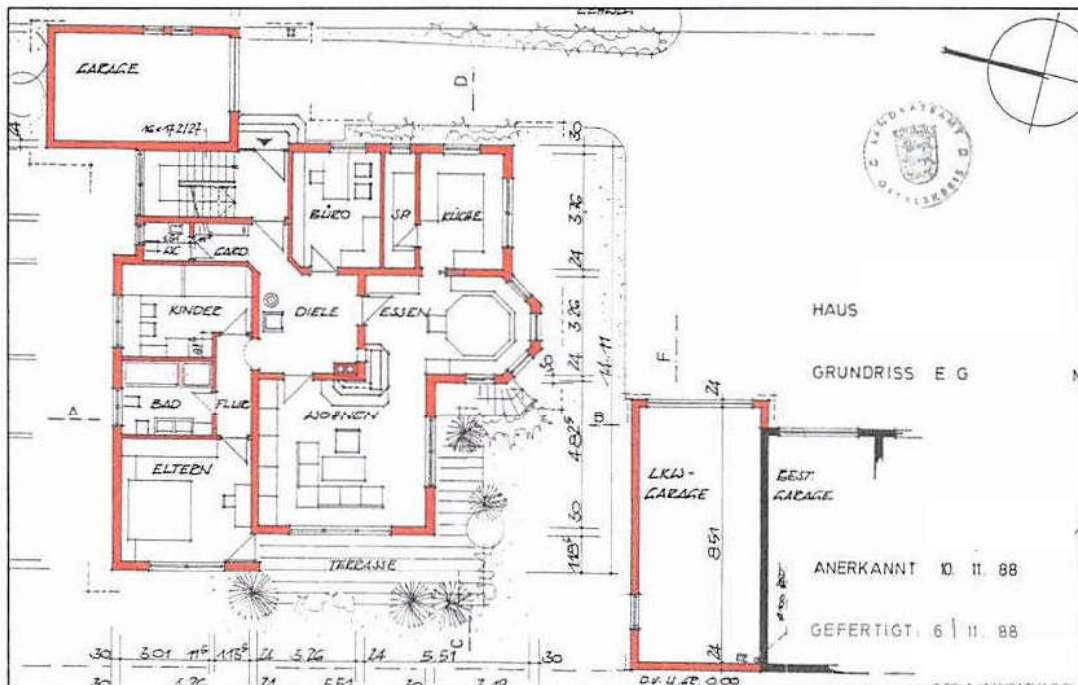
Die PKW-Garage wurde um 1989 erbaut. Sie verfügt über zwei Fenster und ein manuelles Holztor. Insgesamt befindet sich die PKW-Garage in baujahrestypischem Zustand.

6.3.3 LKW-Garage

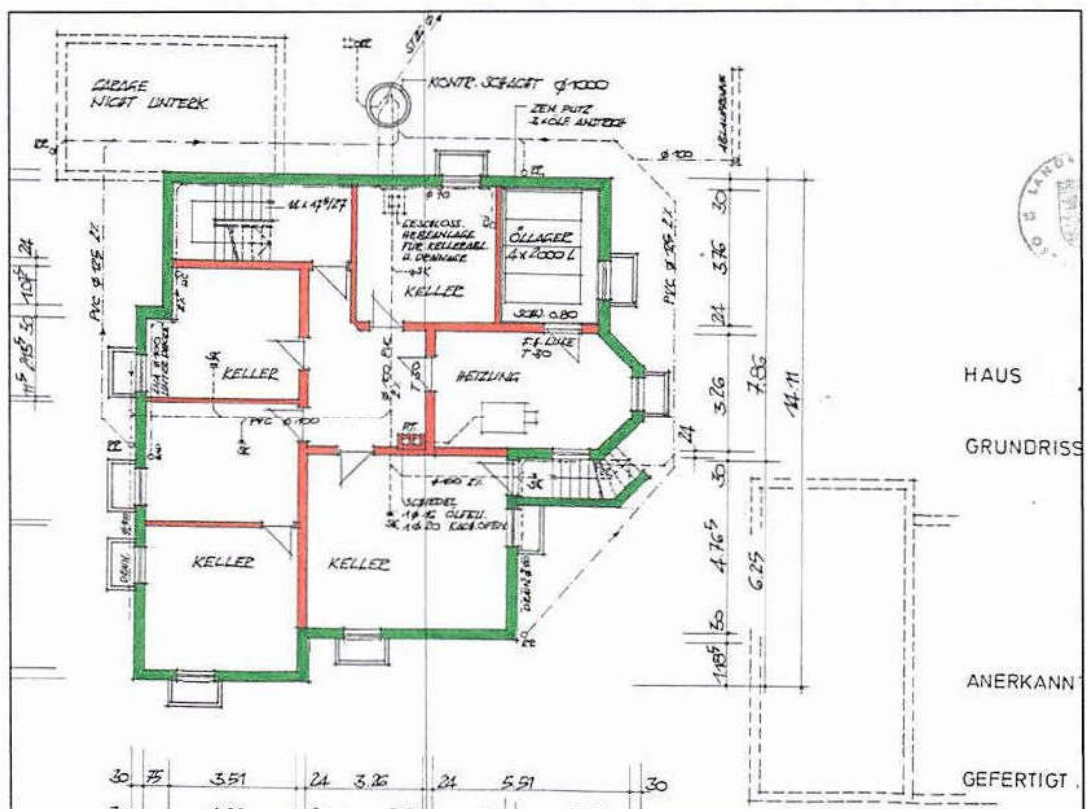
Die LKW-Garage wurde um 1989 erbaut. Sie verfügt über zwei Fenster und ein elektrisch betriebenes Holz-Rolltor.

Die Garage weist an Wänden und der Decke deutliche Feuchtigkeitsmerkmale auf. Die LKW-Garage befindet sich augenscheinlich in sanierungsbedürftigem Zustand.

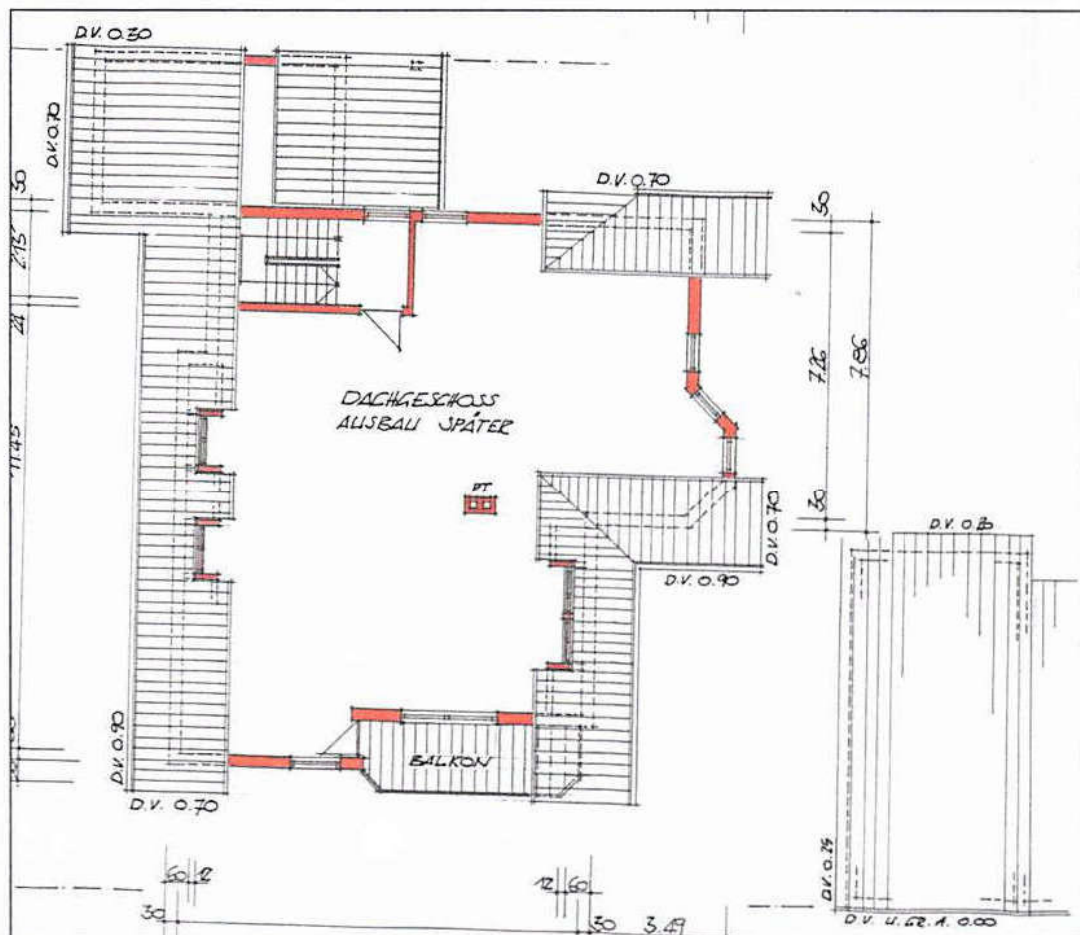
11.2 Grundrisse



Erdgeschoss



Untergeschoss



Dachgeschoss (Ausbau später möglich)