

IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

1. Wohnhaus

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.																		
Gebäudeform	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und wahrscheinlich ausgebautem Dachspitz.																		
Art der Baulichkeit	Massivbauweise vermutet.																		
Bruttogrundfläche	Wohnhaus ca. 302 m².																		
Wohn/Nutzflächen	Das Gebäude hat nach eigener Berechnung nach vorliegenden Plänen des Baugesuchs folgende Wohn- und Nutzflächen (mit 3 % Putzabzug, Terrasse EG ½): <table><tr><td>Wohnfläche Erdgeschoss</td><td>ca.</td><td>75 m²</td></tr><tr><td>Wohnfläche Dachgeschoss</td><td>ca.</td><td>52 m²</td></tr><tr><td>Wohnfläche Dachspitz</td><td>ca.</td><td>17 m²</td></tr><tr><td>Gesamte Wohnfläche EG + DG</td><td>ca.</td><td>144 m²</td></tr><tr><td>Nutzfläche Untergeschoss</td><td>ca.</td><td>71 m²</td></tr><tr><td>Gesamte Wohn/Nutzfläche</td><td>ca.</td><td>215 m²</td></tr></table>	Wohnfläche Erdgeschoss	ca.	75 m²	Wohnfläche Dachgeschoss	ca.	52 m²	Wohnfläche Dachspitz	ca.	17 m²	Gesamte Wohnfläche EG + DG	ca.	144 m²	Nutzfläche Untergeschoss	ca.	71 m²	Gesamte Wohn/Nutzfläche	ca.	215 m²
Wohnfläche Erdgeschoss	ca.	75 m²																	
Wohnfläche Dachgeschoss	ca.	52 m²																	
Wohnfläche Dachspitz	ca.	17 m²																	
Gesamte Wohnfläche EG + DG	ca.	144 m²																	
Nutzfläche Untergeschoss	ca.	71 m²																	
Gesamte Wohn/Nutzfläche	ca.	215 m²																	
Baujahre+ Baugesuche	1950 Erstellung eines Wohn- und Geschäftshauses 1964 Einbau Zentralheizung <u>Anmerkung zum Geschäftshaus</u> Die Bezeichnung Geschäftshaus beinhaltet im Jahr 1950 lediglich das nordöstliche Zimmer im EG, welches im Grundrissplan als <i>Schuhwerkstatt</i> mit kleinem <i>Laden</i> bezeichnet wurde. Dieser Ladenraum ist nicht mehr vorhanden, auch die seitliche Treppe im Nordosten zu diesem Zimmer existiert nicht mehr. Das Gebäude wird sehr wahrscheinlich schon lange komplett als Wohnhaus genutzt.																		

Renovierungen

Innen nicht bekannt.

Nach dem äußeren Augenschein zu urteilen, ist das Gebäude vermutlich nach Kauf (2017 - 2020 vermutet) renoviert worden.

Vorn außen erkennbar sind ein neuer Fassadenanstrich (aber ohne Vollwärmeschutz), weiße Kunststoffenster, eine neue Haustüre, eine neuere Dachziegeldeckung und je 2 nebeneinander liegende neuere große Wohndachflächenfenster im Dachspitz nach Osten und Westen (insgesamt 4 Dachfenster im Spitz).

Dies lässt vermuten, dass zum einen der Dachspitzraum ausgebaut wurde und zum anderen in diesem Zuge auch im restlichen Wohnhaus Renovierungen vorgenommen wurden (wie Schönheitsreparaturen an Wänden und Decken, evtl. neue Bodenbeläge und Modernisierung der Bäder und WC' s etc.).

Ob auch neue Innentüren eingebaut und Erneuerungen an den technischen Gewerken (Heizung, Sanitär, Elektro) vorgenommen wurden, ist nicht bekannt.

Derzeitige Nutzung

Als Einfamilienhaus.

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

40 Jahre aufgrund vorgenommener und unterstellter Instandhaltungsmaßnahmen
(Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).

Bauzustand

Nicht bekannt, vor außen soweit guter Zustand.

Sichtbare Bauschäden und Sonstiges

Von außen keine Bauschäden ersichtlich.

Innen nicht bekannt.

Baubeschreibung	Außenwände	Vermutlich ältere massive Mauerwerkswände.
	Innenwände	Massive Mauerwerkswände vermutet, im Dachspitz evtl. auch Leichtbauwände.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
	Dachdeckung	Vermutlich neuere Dachziegeldeckung in dunkel anthrazit.
	Geschossdecken	Holzbalkendecken nach Schnitt des Baugesuchs.
	Kellerdecke	Alte Massivdecke vermutet.
	Fassade	Verputzt und neu weiß gestrichen, aber vermutlich kein Vollwärmeschutz.
	Geschosstreppen	Vermutlich ursprüngliche alte Holzwangentreppe mit steiler Neigung. Im UG vermutlich alte Massivtreppe.
	Fenster	Weiße isolierverglaste Kunststofffenster mit PVC-Rollläden.
	Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe im Westen. Eingangstreppe im Osten mit Geländer. Hintere Ausgangstreppe zum Garten mit Podest und Geländer. Zusätzlich Dachspitzausbau mit 4 großen Wohndachflächenfenstern.

Außenanlage

Garagenzufahrt im Süden mit altem grauen Betonpflaster.

Vor dem Haus mit Naturstein verkleidete oder gemauerte niedrige Mauer mit mehreren halbhohen Pfeilern, dazwischen schmiedeeiserne Stahlgitterfüllungen.

Schmiedeeiserne Tore zur Garagenzufahrt und zum Hauseingang.

Evtl. noch befestigter Umgang ums Haus vorhanden.

Der Garten im Westen ist begrünt.

Technische Installationen

Heizung

Nach Baugesuch wurde 1964 vermutlich eine Ölzentralheizung mit Ölkessel 24.000 kcal/h und einem 2 m x 1,50 m großen und 1,50 m hohen kellergeschweißten Öltank (ca. 4.000 - 4.500 l) im UG eingebaut.

Ob mittlerweile nach Kauf der Immobilie 2017 eine neue Heizung eingebaut wurde, ist nicht bekannt.

Elektroinstallation

Vermutlich noch ältere Installation unter Putz und vermutlich ausreichende Brennstellen vorhanden.

Evtl. auch Erneuerungen an der Elektroinstallation.

Sanitärinstallation

Ältere Installation mit neueren Sanitärobjekten vermutet.

Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.

Energieausweis

Keiner vorhanden bzw. keiner vorgelegt.

2. Garage mit Geräteraum

Baubeschreibung (nach Plan)

Im Südwesten hinter dem Haus erstelltes Garagen-
gebäude mit seitlichem Geräteraum in Massivbauweise
mit flach geneigtem Dach in Holzkonstruktion.
Dachdeckung vermutlich alte Wellasbestplatten.
Altes holzverkleidetes Garagenkipptor und vermutlich
Holztür zum Geräteraum.

Räume

Räume

Eine 3 m breite und 6 m tiefe Garage.

Ein 1,40 m schmaler und 6 m langer abgetrennter
Geräteraum daneben mit separater Außentür.

Baumängel

Die Holzverkleidung vom Garagentor benötigt einen neuen
Anstrich und Abschliff.

Westliche Fassade der Garage mit Putzschäden
(s.a. Fotos).

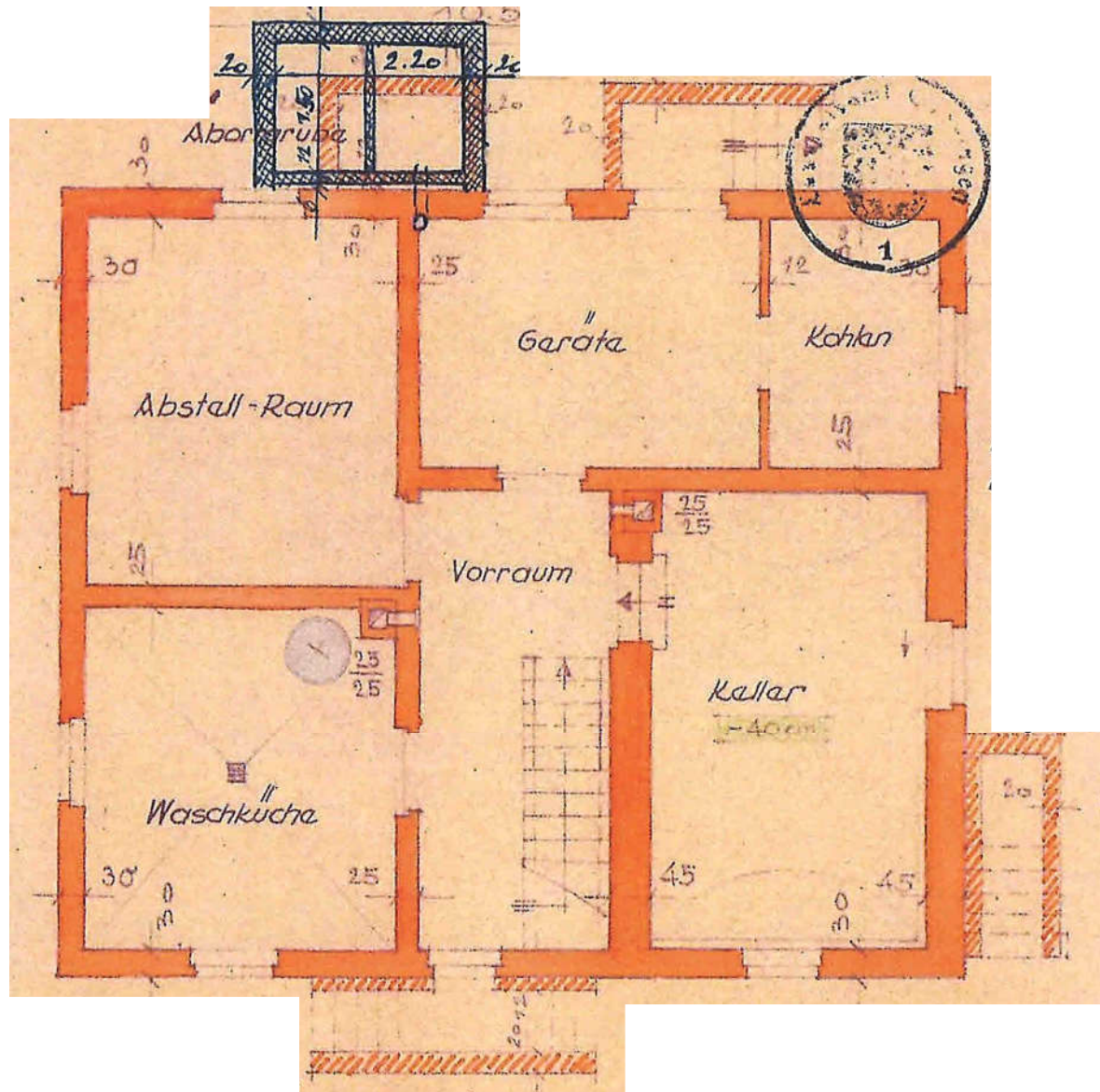
Daten

Baujahr	1960
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre angenommene Restnutzungsdauer aufgrund des erkennbaren Zustands und bei Behebung der Mängel
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 33 m ²
Nutzfläche Garage	ca. 18 m ²
Nutzfläche Geräteraum	ca. 8 m ²

Gesamte Nutzfläche Garage/Geräteraum	ca. 26 m ²

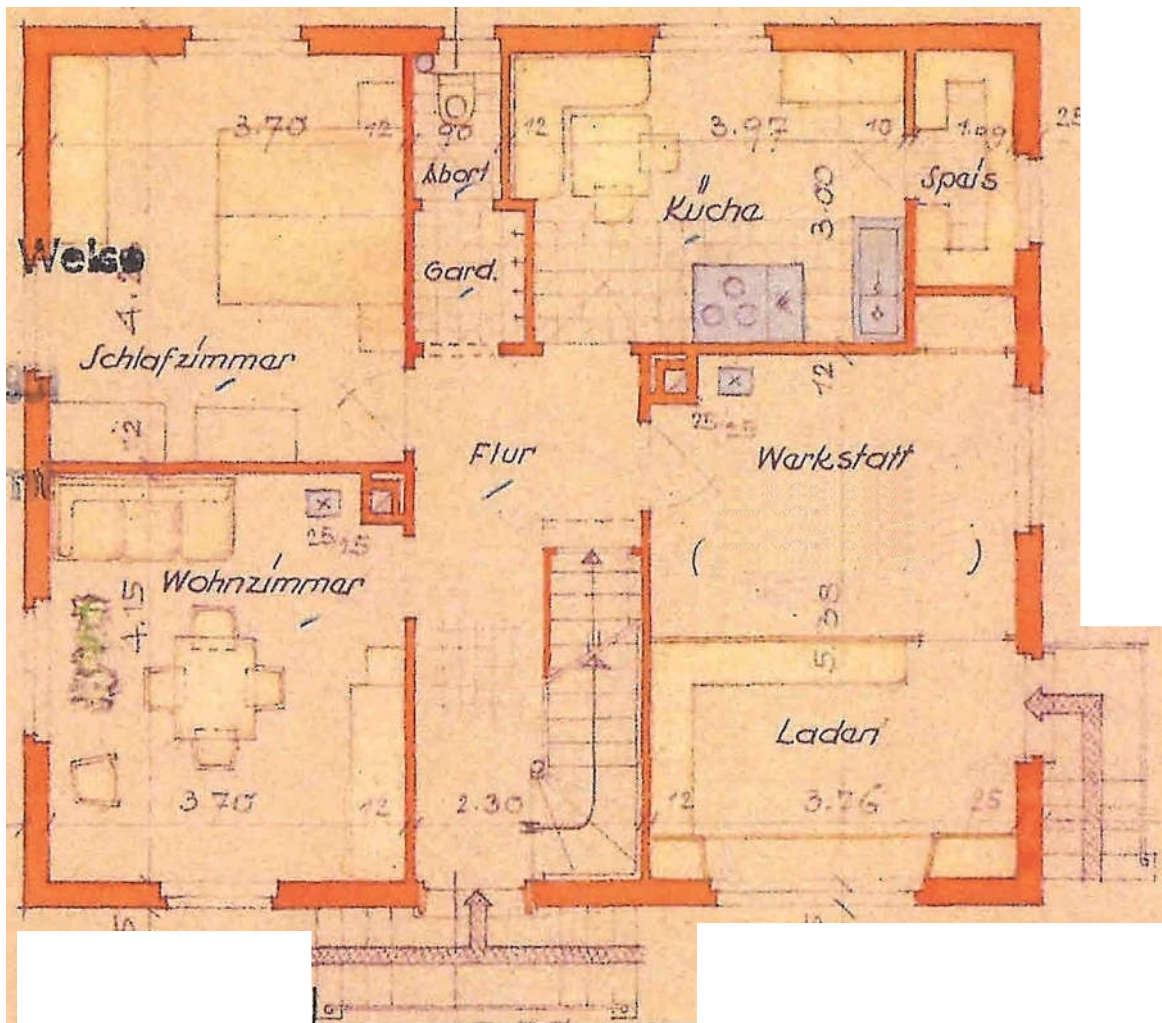
UNTERGESCHOSS BAUGESUCH 1950

ERSTELLUNG EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES



ERDGESCHOSS BAUGESUCH 1950

ERSTELLUNG EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES



DACHGESCHOSS BAUGESUCH 1950

ERSTELLUNG EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES

