

Lage der Gebäude:

Auf dem Bild rechts ist die Lage der Gebäude auf dem Grundstück dargestellt. Nachfolgend werden die einzelnen Gebäude kurz beschrieben.

1. Wohnhaus mit Anbau (südlich)
2. Quergebäude
3. Doppelgarage

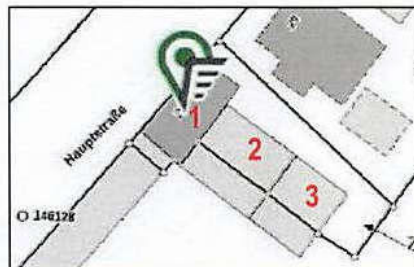


Bild 7: Lage der Gebäude (über Flurkarte⁷)

2. Allgemeine Beschreibung der Gebäude

2.1 Wohnhaus mit Anbauten (Gebäude 1)

Das Wohnhaus besteht aus einem 1-geschossigen Massivbau mit Pultdach der um einen eingeschossigen seitlichen Anbau erweitert wurde. Das Gebäude ist vollständig entkernt. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der Hofseite aus.

Der Altbau verfügt über Flur mit Treppe zum Dachgeschoss, Küche und 3 Räume. Zum Anbau am Südgiebel des Wohnhauses wurde ein Durchbruch geschaffen, um diesen zu einem Bad umzugestalten. Durch den Durchbruch zum Quergebäude wurde ein weiterer Raum erschlossen. Ein Kriechkeller bestehend aus 1 Raum ist von der geplanten Küche aus über eine Bodenklappe zugänglich. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 79 m².



Bild 8: Straßenansicht Wohnhaus

Gebäudekurzbeschreibung:

Baujahr: Wohnhaus vor 1930, seitlicher Anbau nach 1945

Modernisierung: ca. 1990: Erneuerung Fenster, Erneuerung Dacheindeckung

Abmessungen: Außenmaße Wohnhaus: ca. 6,10 m x 9,60 m,
 seitlicher Anbau (Eingang): ca. 2,75 m x 5,50 m
 rückseitiger Anbau (Quergebäude): ca. 4,30 m x 5,50 m
 Anbau Giebelseite: ca. 2,10 m x 5,00 m

Traufhöhe ca. 5 m, Firsthöhe ca. 6,20 m

Bruttogrundfläche (BGF): KG: keine Berücksichtigung, da Kriechkeller
 EG: ca. 140,65 m² (ohne Berücksichtigung des Anbaus am Südgiebel)
 DG: ca. 58,56 m²
 Summe: ca. 199,21 m²

Grundrissgestaltung: Zur Raumaufteilung siehe Grundriss-Skizze EG in der Anlage 2

Zu den Raumgrößen siehe nachfolgende Tabelle gemäß des während der Besichtigung vorgenommenen vereinfachten Aufmaßes:

⁷ Lizensiert über ongeo.de, (Quelle: Liegenschaftskarte Brandenburg online, LGB Stand: Juni 2025)

Raumbezeichnung	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²
Kellergeschoss:		
Kellerraum nicht anrechenbar, da nur ü. Leiter erschlossener Kriechkeller		0,00
Nutzfläche Kellergeschoss		0,00
Erdgeschoss:		
Wohnhaus:		
Eingangsbereich Anbau	12,60	
Flur mit Treppe zum DG	5,17	
ehemalige Küche	7,44	
Wohnzimmer	21,01	
Raum mit Zugang Kriechkeller	12,43	
rückseitiger Raum (Quergebäude)	20,00	
Wohnfläche Erdgeschoss	78,65	
Dachgeschoss:		
nicht ausgebaut (teilweise ausbaufähig)	0,00	
Wohnfläche Dachgeschoss	0,00	

- Raumhöhen:** Kellergeschoss: ca. 1,65 m, Erdgeschoss von ca. 2,44 m bis ca. 2,65 m, Bad (ehemalige Garage) Raumhöhe i.M. ca. 2,00 m
- Konstruktion:** Massivbau, Mauerwerk, Pultdach
- Fundament:** Streifenfundamente
- Fassaden:** Ziegelsichtmauerwerk (Altbau), Fassadenplatten, Kunststoff-Sockel Klinkeroptik (seitlicher Anbau), Mauerwerk verputzt (Anbau Südgiebel)
- Dach:** Wohnhaus mit Pultdach, ca. 15° Dachneigung, Bedachung mit Betondachsteinen, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Anbauten mit Flachdach / Pultdach, Bedachung mit Betondachsteinen und Wellasbest
- Außenwände:** Mauerwerk ca. 30 cm
- Decken:** Wohnhaus Altbau: Kappendecke als Kellerdecke, Holzbalkendecke über EG
- Treppen:** gerade geschlossene Holzterasse zum DG, Geländer aus Holz
- Fußbodenbeläge:** KG: Beton
EG: Ziegelboden, Dielenboden, Bodenfliesen, Kunststein (ehem. Küche)
DG: Holzdielen
- Wandbekleidung:** ohne
- Deckenbekleidung:** ohne
- Türen:** Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitten, Innentüren einfache Holztüren (sofern vorhanden), Holzumfassungszargen
- Fenster:** Kunststofffenster (Bj. ca. 1990), Rollläden aus Kunststoff, Innenfensterbänke: Werzalith
Außenfensterbänke: Granit

Küchenausstattung:	ohne
Badausstattung:	ohne
Elektroinstallation:	bis auf wenige Steckdosen nicht vorhanden
Heizung:	ehemals Ölheizung (demontiert), ohne Heizkörper
Keller:	1 Kriechkeller, Holzterasse, Kappendecke, Wände Mauerwerk verputzt, Raumhöhe ca. 1,65 m
Energieausweis:	Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor

Baulicher Zustand:

Das Wohnhaus ist vollständig entkernt. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Es ist eine umfassende Sanierung / Modernisierung notwendig. Die Haustechnik ist komplett zu erneuern.

2.2 Quergebäude (Gebäude 2)

Das Quergebäude grenzt mit der nordwestlichen Giebelseite an die Rückseite des Wohnhauses. Es handelt sich um einen Sichtziegebau, teilweise auch mit Feldsteinen gebaut. Das Gebäude verfügt über ein steiles Satteldach. Die Dacheindeckung besteht aus Tonziegel. Das Gebäude verfügt über 3 Räume, wovon 1 Raum zu einem Wohnraum umfunktioniert wurde. Im Quergebäude war ursprünglich die Heizungsanlage integriert.

Raumgrößen:	1. Raum links: ca. 3,70 m x 5,03 m
	2. Raum rechts: ca. 2,04 m x 5,25 m
	Raum Wohnen: ca. 4,00 m x 5,00 m
Abmessungen:	ca. 6,20 m x 10,80 m
Traufhöhe:	ca. 3 m, Firsthöhe: ca. 6 m

**Baulicher Zustand:**

Der bauliche Zustand des Quergebäudes ist augenscheinlich insgesamt ausreichend (solide Grundsubstanz).

2.3 Doppelgarage (Gebäude 3)

Die Doppelgarage (Anbau) schließt bündig an die südöstliche Giebelseite des Quergebäudes. Es handelt sich um einen eingeschossigen verputzten Mauerwerksbau mit Pultdach. Die Dacheindeckung besteht aus Wellasbest. Die Garage verfügt über einen Betonboden. Die lichte Raumhöhe beträgt i. M. ca. 2,70 m. Die Garage verfügt über 2 Abteile mit Torbreiten von ca. 2,20 m bzw. ca. 3,19 m. Die Torhöhen liegen bei ca. 2,00 m.

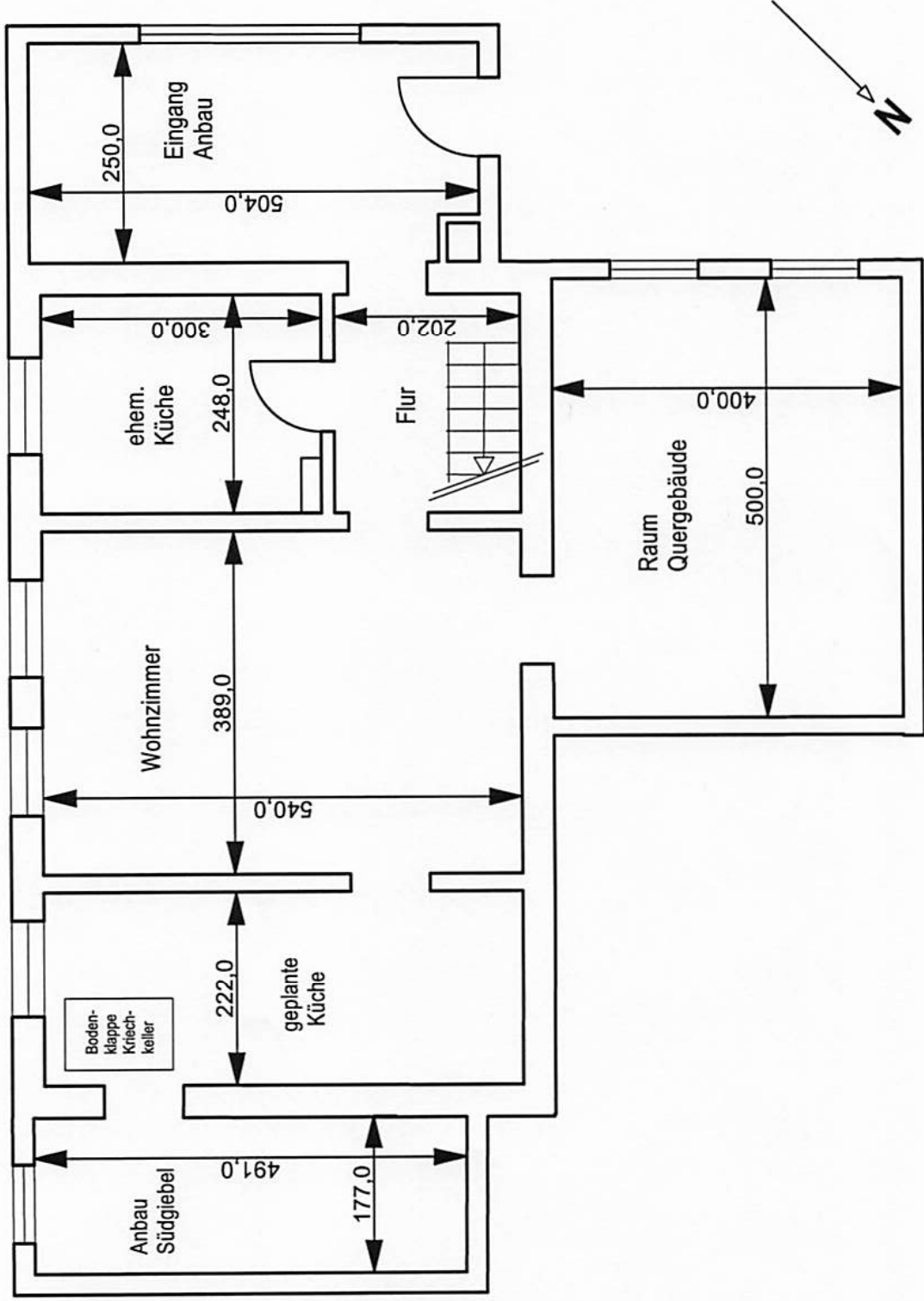
Raumgrößen:	1. Abteil links: ca. 3,02 m x 5,74 m, Torbreite ca. 2,20 m
	2. Abteil rechts: ca. 4,70 m x 5,75 m, Torbreite ca. 3,19 m

Abmessungen:	ca. 6,20 m x 8,15 m
Firsthöhe:	ca. 3,14 m



Bild 10: Ansicht Doppelgarage

Wohnhaus in 15518 Steinhöfel OT Heinersdorf, Hauptstr. 27



Grundriss-Skizze Erdgeschoss M=1:75