

3.0 Beschreibung des Wohn- und Geschäftshauses

3.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befindet sich ein 2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem Harddach. Im Grundriss ist das Gebäude unregelmäßig zugeschnitten. Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Im Erdgeschoss befinden sich 3 Verkaufsräume und eine nicht fertig gestellte Werkstatt mit Büro. Im Dachgeschoss befinden sich 3 Wohnungen. Im Kellergeschoss befinden sich die Hausanschluss- und Haustechnikraum, Abstellräume und ein Waschraum.

Die Mietwohnungen Nr. 1 + 2 im Dachgeschoss konnten nicht besichtigt werden. Es konnten auch nicht alle Räume der Eigentümerwohnung Nr. 3 im Dachgeschoss angesehen werden. Der Verkaufsraum 3 im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden.

Die Beschreibung der Ausstattung dieser Räume erfolgt nach den Planunterlagen bzw. den mündlichen Angaben von

Baujahr: ca. 120 Jahre gemäß der Betriebsbeschreibung vom
20.03.2006

Erweiterungen, Ausbau u. Umbau und Sanierungen:

1961 Erweiterung des Werkstattgebäudes
1978 Ausbau Dachraum zu einer Wohnung
2009 Umbau und Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses lt. Baugenehmigung vom 24.06.2006. Abweichend von der im Lageplan (s. Seite 37 im Gutachten) zur Baugenehmigung aufgeführten Legende wurde in den Bereichen A bis C wie folgt gebaut:

Bereich A

Der westliche Teil des Bereich A wurde kernsaniert, die äußere Verblendung und der Dachstuhl erneuert. Die östliche Teil des Bereich A wurde überwiegend neu errichtet.

Bereiche B und C

Beide Bereiche wurden neu errichtet.

Nutzung: Am Tag der Besichtigung war im Erdgeschoss der Verkaufsraum 2 vermietet und im Dachgeschoss die Wohnungen Nr. 1 + 2 dauervermietet. Die Dachgeschoss- Wohnung Nr.3 wurde vom Eigentümer bewohnt. Die Verkaufsräume Nr.1 +3 waren nicht vermietet. Die Werkstatt befand sich im Rohbaustand.

Aufteilung:

Dachgeschoss:

Wohnung Nr.1:	3- Zimmer Wohnung nach Norden-Westen, Raumaufteilung: Flur, Wohnen, Vollbad, 2 Schlafräume, Küche.
Wohnung Nr.2:	3- Zimmer Wohnung nach Süd- Westen, Raumaufteilung: Flur, Wohnen, Vollbad, 2 Schlafenräume, Küche.
Wohnung Nr. 3	2-Zimmer Wohnung nach Westen, Raumaufteilung: Flur, Wohnen, Abstellraum, Vollbad, Schlafen, Küche. Der Wohnraum ist bis in den First ausgebaut. Zugang zu den Wohnungen 1+ 2 über ein Treppenhaus an der Gebäude- Westseite. Zugang zur Wohnung 3 über einen vorgelagerten Windfang an der Gebäude- Nordseite.

Erdgeschoss:	Verkaufsraum 1 mit WC- Raum, Zugang von Nord u. Ost Verkaufsraum 2 mit WC- Raum, Zugang von Osten Verkaufsraum 3, Zugang von Süden Werkstatt und Büro, Zugang von Süden und Westen. Anmerkung: Der Heizungsraum ist örtlich nicht vorhanden.
Kellergeschoss:	Treppenflur, 3 Abstellräume (Abstellraum 3 mit Aufstellung von Waschmaschinen), 2 Lagerräume mit Hausanschlüsse Heizung und Haustechnik.
Grundrissgestaltung:	Die Grundrisse sind zweckmäßig zugeschnitten.
Belichtung/Besonnung:	Gut
Vermietbarkeit:	Gut
Lichte Raumhöhen:	Dachgeschoss = 2,63 m Im Bereich der Wohnung Nr.3 bis in den First 4,30 m Erdgeschoss = 2,77 bis zu 2,88 m Kellergeschoss = 2,51 m

3.2 Baubeschreibung

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Gründung:	Flachgründung auf Streifenfundamente bzw. Gründungs- platten.
Umfassungswände:	2-schalige Wände mit Kerndämmung und äußerem Ver- blendmauerwerk; mit Ziermauerwerk und Stürze mit Segmentbögen. Im Dachgeschoss teilweise mit innen- seitigen Vorsatzschalen in Leichtbauweise, Gesamt- wandstärken 43,5 cm bis zu 62 cm.
Kelleraußenwände:	1-schalige Mauerwerkswände, Steinstärke 36,5 cm
Wohnungstrennwände:	1-schalige Mauerwerkswände, Steinstärke 24 cm
Innenwände:	Massive Mauerwerkswände im EG und KG. Im DG in Leichtbauweise. In der Werkstatt sind Wände in Holz- ständerwerk mit einer einseitigen Beplankung aus Holzspanplatten vorhanden.
Geschossdecken:	Überwiegend Stahlbetondecken mit glatter Untersicht über dem Keller- und Erdgeschoss. Decke über dem Dachgeschoss mit sichtbaren Balken.
Dachform:	Satteldach in Winkelbauweise in Holzkonstruktion mit rd. 25 Grad Dachneigung und sichtbaren Sparrenköpfen und giebelseitig sichtbar überstehenden Pfetten. Vorhanden sind 6 Dachaufbauten vorhanden.
Dacheindeckung:	Betondachsteine, Farbe anthrazit, die Erker mit Schindeln aus Schiefer, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech.

Außentüren:	Überwiegend 1-flg. Türen mit Kämpfer aus farbige Kunststoffprofile mit Isoglas von 2009. Im geplanten Büroraum (ehem. eine Garage) ist ein Deckengliedertor mit elektrischem Antrieb verbaut.
Fenster:	Einflügelige Dreh- Kippfenster mit Kämpfer aus farbige Kunststoffprofile mit Sprossen und Isoglas von 2009. Die Fensterbänke sind gefliest. Vorhanden sind auch Dachfenster mit Schwingflügel.
Treppen:	Massive Treppen aus Stahlbeton mit Fliesen bzw. Feinsteinzeug belegt. Die Geländer und Umwehrungen im Treppenhaus zu den Wohnung Nr.1,2 und zum Keller sind aus der Bauzeit und bestehen aus einer einfachen Holzkonstruktion. In der Wohnung Nr.3 bestehen die Handläufe und Umwehrungen aus Metall.
Schornstein:	Vorhanden sind 2 gemauerte Schornsteine.
Bezirks- Schonsteinfeger:	25899 Bosbüll
Heizung:	Zentrale Warmwasserheizungsanlage, Brennstoff: Ferngas, Brennwerttherme mit 38 KW der Fa. Brötje, Bj. 2009, Energieeffizienzklasse B. Separater großer Warmwasserspeicher mit 400 ltr.. Im gesamten Gebäude ist eine Fußbodenheizung mit raumweiser Regelung verlegt, in den Bädern der Wohnungen sind Handtuchtrockner installiert.
Warmwasseraufbereitung:	Zentral über die Heizungsanlage mit solarer Unterstützung.
Lüftungsanlage:	In der Wohnung Nr.1 ist eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung installiert.
Elektroinstallation:	Zeitgemäße und zweckmäßige Ausstattung, Telefonanschlüsse, Haus- Netzwerkverteilung, Unterverteilung mit Automatiksicherungen und Fehlerstromschutzschalter vorhanden. In den Decken- und Dachschrägen sind teilweise Einbauspots installiert. SAT- und WLAN Anschluss, Außenbeleuchtung und Rauchmelder sind vorhanden. Vorhanden sind separate Verbrauchsmengenzähler für jede Nutzeinheit.

3.3 Beschreibung der Außenanlagen

Grundstücksgestaltung:

Die Einfriedigung zum Smäswai besteht aus einem Friesenwall aus Feldsteinen bzw. aus einzelne angeordnete Steine. Weitere Abgrenzungen nach Norden und Westen besteht aus einem Zaun aus Maschendraht.

Angelegt sind zwei Zufahrten zum Grundstück, eine vom Waasterstigh und eine vom Smäswai. Stellplätze für rd. 4 Pkw sind im westlichen Grundstücksbereich angelegt. Die Zufahrt vom Smäswai ist mit Granitpflaster befestigt. Die Zufahrt vom Waasterstigh und die Stellplätze bestehen aus Grandbaustoffe.

Gemäß dem Lageplan der Baugenehmigung sind 8 Stellplätze erforderlich; siehe Lageplan.

Die Zuwegungen zu den Verkaufsräumen und den Hauszugängen sind mit Beton- und Waschbetonplatten belegt. Die nicht bebauten bzw. befestigten Flächen des Grundstücks sind mit Rasen angelegt und mit Laubbäumen und Sträucher bepflanzt.

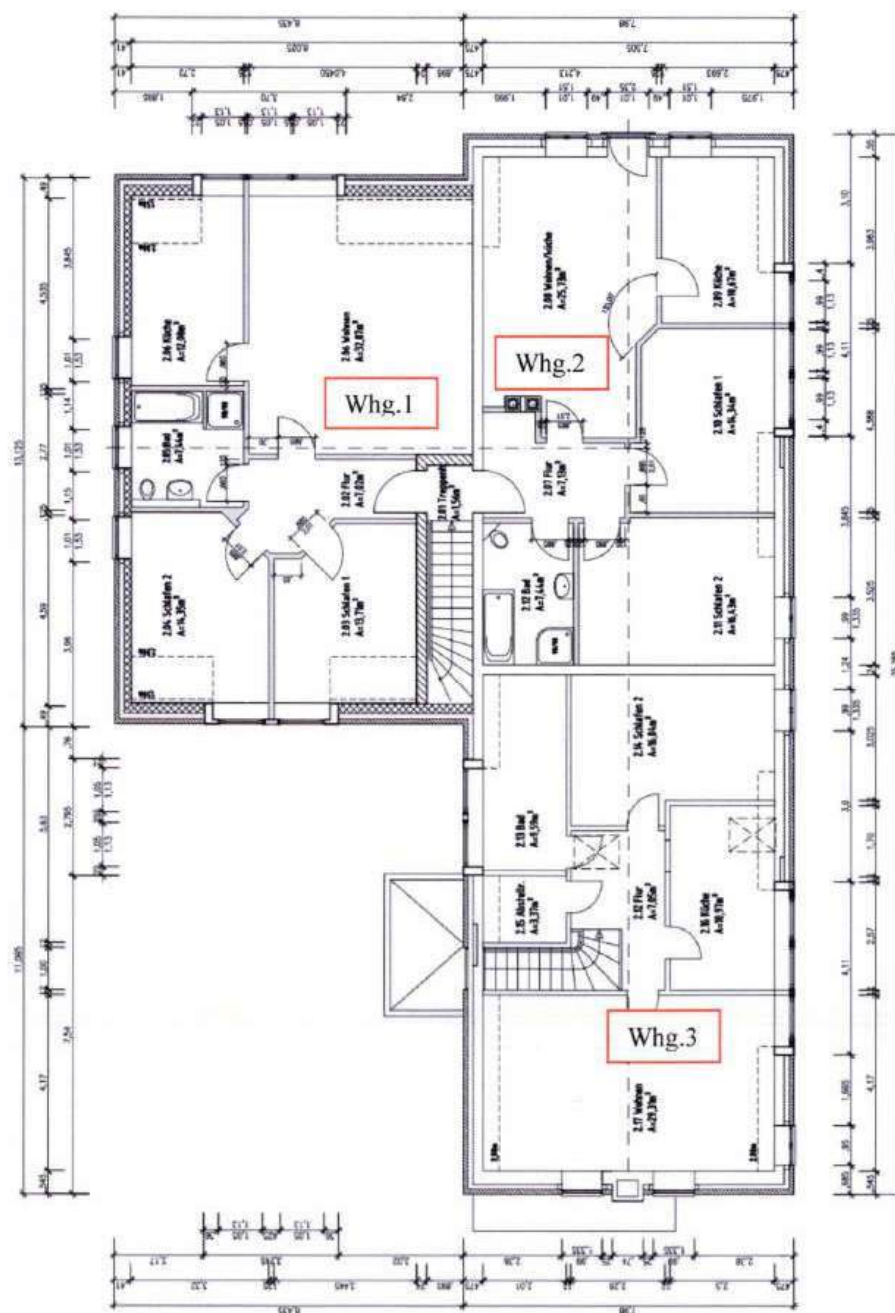
Im Nord- westlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Grünfläche mit einer älteren Gartenhütte aus einer leichten Holzkonstruktion. Die Grünfläche ist mit einem Holzstakett vom übrigen Grundstücksbereich abgetrennt. Auf dem Grundstück befinden sich Rohre aus Metall und Kunststoff, alte Heizkörper, einige Paletten, Rotsteine usw.

Ver- und Entsorgung:

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Regenwasser versickert auf dem Grundstück.

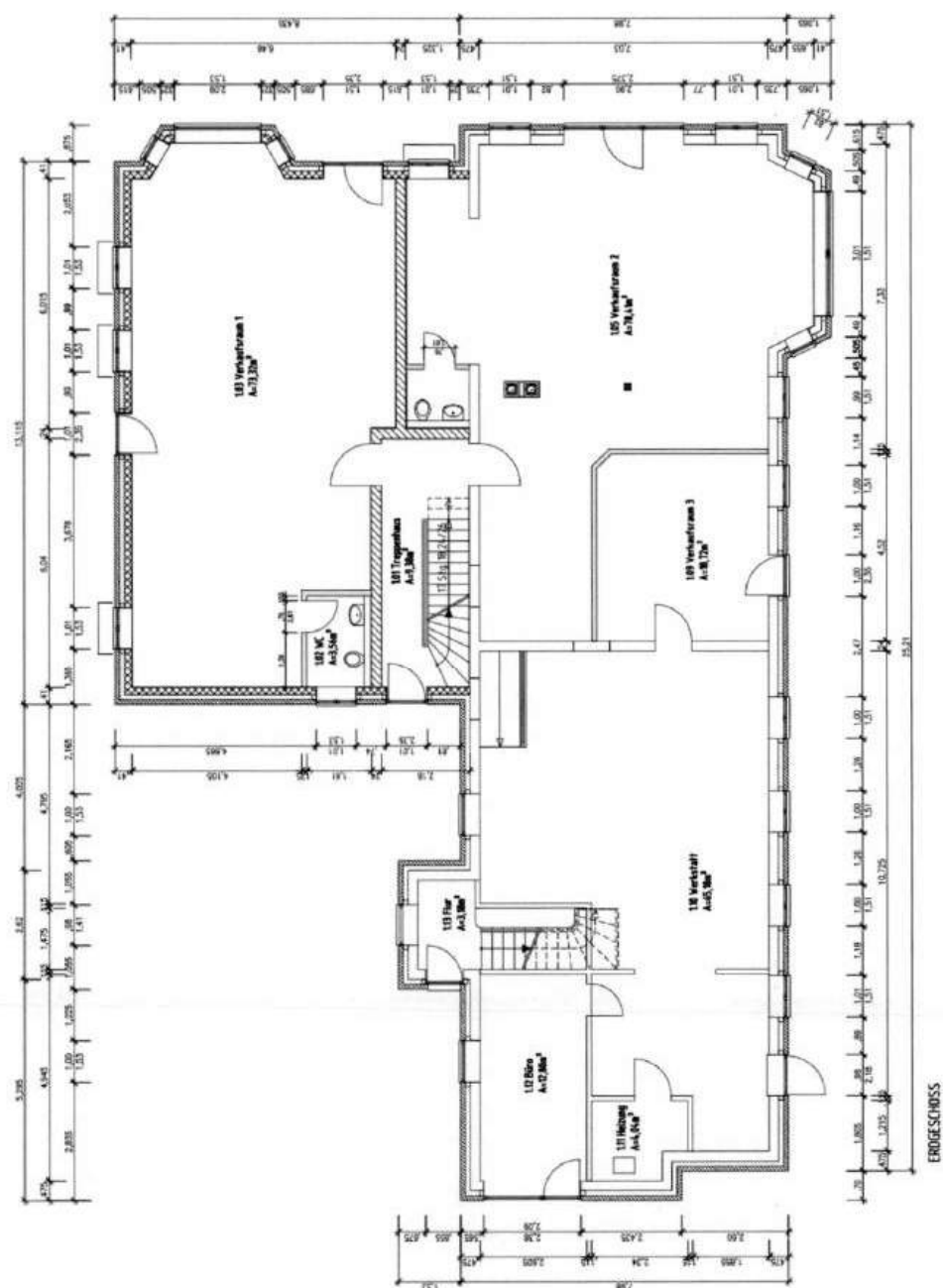
Allgemeine Beurteilung:

Vorhanden sind einfache ortstypische Außenanlagen in einem gepflegten Zustand. In der Örtlichkeit sind nicht alle erforderlichen 8 Stellplätze für Pkw angelegt.



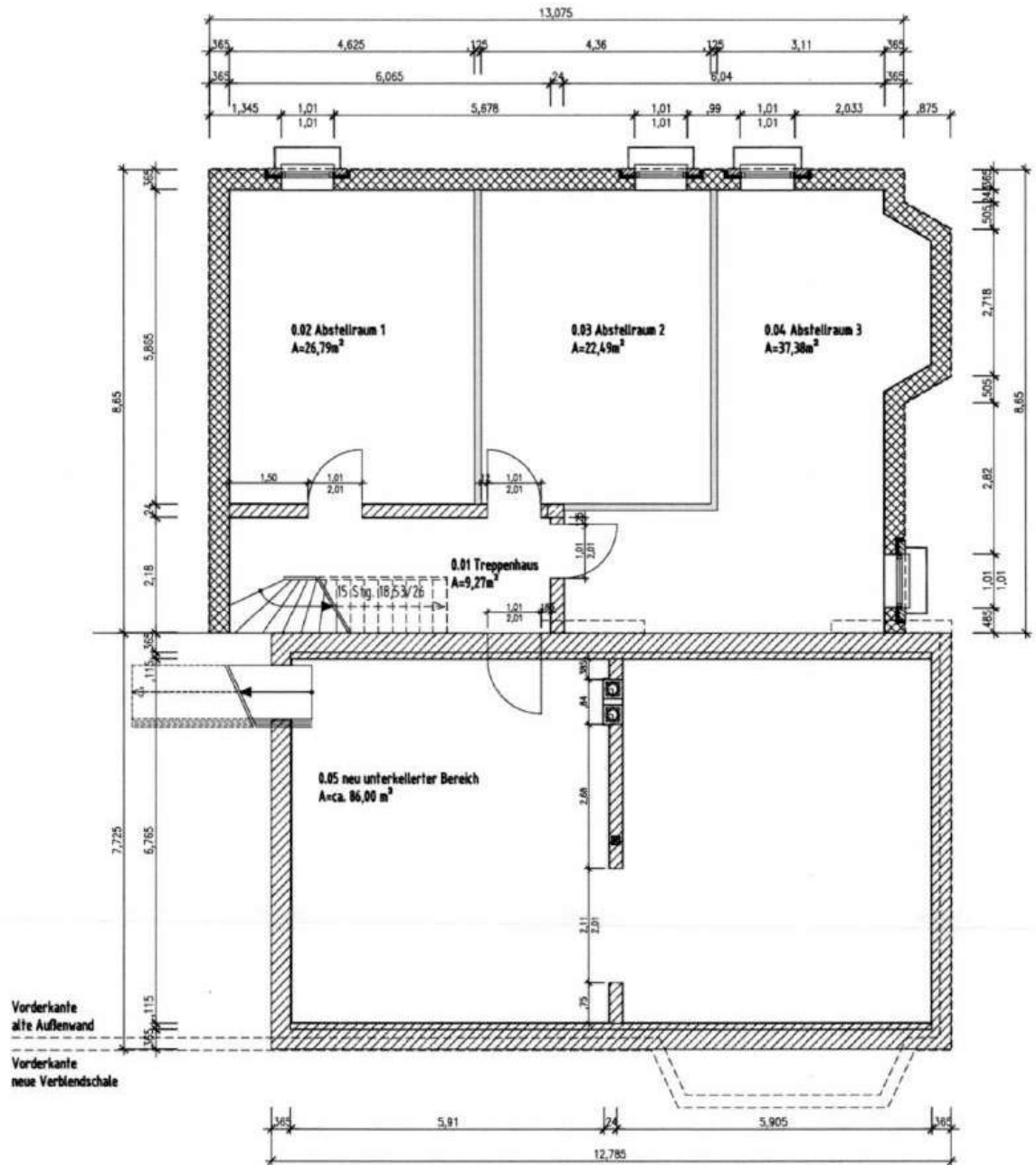
Dachgeschoss M. 1 : 100

Dachgeschoss



Erdgeschoss

Erdgeschoss M. 1 : 100



Kellergeschoss M. 1 : 100