

Objektbeschreibung:

Haustyp: Freistehendes Einfamilienhaus
Lage: Sehr ruhig, zentral im Ortskern, in kaum befahrener Seitenstraße

Konstruktion des Gebäudes:

- Mauerwerk Kellergeschoss: 65 cm Naturstein/Bruchstein
- Mauerwerk Erdgeschoss: 45 cm roter Vollziegel
- Mauerwerk Obergeschoss: 30 cm roter Vollziegel
- Dachgeschoss: Sparrendach aus Eiche, 30 x 15 cm, stützenfrei
- Dachneigung: 48 Grad
- Dacheindeckung: Braas Betonpfanne
- Deckenkonstruktion: Holzbalken Fichte/Kiefer bzw. Eiche im OG

Energiebedarf:

- Einstufung: D, 117,0 kWh, energetisch gut modernisiert
- Verbrauch: 6-8 RM Scheitholz, je nach Winter
- Energieausweis liegt vor
- Energiequellen: Holz, Gas, Elektro

Informationen zum Heizsystem:

Seit 2011 wird die Beheizung des Hauses ausschließlich über den wasserführenden Kamineinsatz betrieben. Parallel ist jedoch noch ein aktiver Erdgasanschluss im Keller mit neuem Zähler vorhanden. Dieser kann jederzeit wieder in Betrieb genommen werden.

Im Abstellraum des Erdgeschosses ist weiterhin eine Gas-Brennwerttherme montiert. Diese ist außer Betrieb und die Gaszufuhr ist abgesperrt. Die Abgasführung dieser Therme erfolgt über die Außenwand. Da das Gerät in diesem Zustand noch montiert ist, einschließlich der Abgasführung, besteht hier Bestandsschutz. Es kann demnach problemlos eine neue Außenwand-Therme in Betrieb genommen werden.

Die Verteilungs- und Anschlussleitungen zu den Heizkörpern wurden so konzipiert, dass beide Heizsysteme (Holz und Gas) getrennt voneinander betrieben werden können, durch Umstellen von Absperrventilen.

Informationen zur Bürofläche:

Das gesamte Erdgeschoss wird seit Jahren gewerblich als Bürofläche genutzt. Eine Nutzungsänderung wurde hierfür jedoch nicht beantragt. Alle Räume können daher als reine Wohnfläche uneingeschränkt genutzt werden.

Umbau- und Sanierungsmaßnahmen:

Baumaßnahme: 1998

- Erneuerung der Fenster auf der Südseite
- Abbruch des Brüstungsmauerwerks
- Montage raumhoher Fensterelemente

Baumaßnahme: 2004

- Neubau der Garage im Osten:
 - Sektionaltor mit Funk-Fernbedienung
 - Montage und Anschluss eines separaten Stromzählers
- Neugestaltung des Gartens

Baumaßnahme: 2011

- Neukonzipierung der vorhandenen Heizungsanlage (Gas)
- Montage und Anschluss eines wasserführenden Kamineinsatzes:
 - Fabrikat: Spartherm Varia 1V / 1Vh H₂O, 14,4 KW
 - Brennstoff: Scheitholz
- Montage und Anschluss 2 x 500 Liter Speicher im Kellergeschoss
- Montage und Anschluss aller Pumpen- und Regeleinheiten
- Austausch der Heizungs-Kupferleitung gegen TECE-Verbundrohr

Baumaßnahme: 2012

- Komplette Sanierung des Badzimmers im EG
- Erneuerung der Bad-Keramik und Fliesen
- Erneuerung der Elektro-Anschlussleitungen
- Erneuerung der Schmutzwasserleitungen
- Erneuerung der Kalt- und Warmwasserversorgung mit TECE-Verbundrohr
- Erneuerung der Heizungs-Anschlussleitungen mit TECE-Verbundrohr
- Beheizung Brauchwasser: Elektronischer Durchlauferhitzer 21KW

- Komplette Neuinstallation der Elektro-Hauptverteilung im Abstellraum EG
- Montage und Anschluss eines neuen Zählerschranks
- Montage und Anschluss neuer FI- und Sicherungsautomaten

Baumaßnahme: 2016

- Komplette Neuinstallation der Elektro-Unterverteilung im Flur OG:
 - Montage und Anschluss neuer FI- und Sicherungsautomaten
 - Erneuerung der Elektro-Anschlussleitungen im OG und DG
 - Netzwerk-Anbindung für DG mit CAT.7 Netzwerkleitungen aus dem EG

- Lichtsteuerung Küche/Esszimmer/Wohnzimmer/Loggia:
 - Zentral mittels SPS in der Unterverteilung, Fabr.: Siemens Logo 8
- Neugestaltung der Küche/des Esszimmers im OG:
 - Erneuerung der Elektro-Anschlussleitungen, 230V / 380V
 - Montage einer neuen Küche mit Kochinsel und neuen Elektrogeräten:
 - Unter- und Hochschränke mit Vollauszügen bzw. Apothekerschrank
 - Edelstahlspüle mit Küchenarmatur
 - Kühlschrank mit Gefrier- und einem 0-Grad-Fach (Neu aus 2022)
 - Induktion Ceran-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug, Fabr.: Bora
 - Geschirrspüler, Fabr.: Siemens
 - Mikrowelle und Backofen, Fabr.: Bosch
- Neugestaltung des Wohnzimmers im DG (Drempel- und stützenfrei):
 - Herstellung einer Stahlwagentreppe mit Stufen aus antiken Eichenbrettern
 - Brüstungsgeländer im DG aus Flachstahl in Fabrik-Optik
 - Komplette Dachisolierung Mineralwolle WLG 035, Gesamtstärke: 300mm
 - Bodenbelag aus 22mm Birken-Massivholz
 - Montage von 4 Konvektionsheizkörpern, Fabr.: Zehnder
 - Einbau von 6 Elektro-Bodentanks / Unterflurverteiltern:
 - Integrierter Anschluss von Steckdosen, Netzwerk und SAT-TV
 - In 5 Bodentanks Anschluss für Lautsprecher für ein 5.1 Surround-System
- Erstellung eines neuen Fachwerks zwischen Wohnzimmer und Loggia:
 - Pfosten/Riegel-Konstruktion mit außenliegender Isolierverglasung
- Neugestaltung einer Loggia im DG:
 - Komplette Restauration des alten Giebel-Eichenfachwerks
 - Dämmung des Bodens mit Styropor-Dämmplatten
 - Abdichtung durch Bitumen-Schweißbahn, 2-fach
 - Enddeckung mit Terrassendielen
 - Seitliche Dachverkleidung mit verzinktem Stahlblech

Baumaßnahme: 2017

- Dämmung der Fassade im Osten, Norden und Westen
- Typ: Vorgehängte hinterlüftete Fassade (VHF)
- Tragkonstruktion: KVH / Konstruktions-Vollholz Fichte/Kiefer 60 x 40 mm
- Befestigung: Fischer Langschaffdübel 140mm
- Dämmung: Mineralwolle WLG 035, Gesamtstärke: 80mm (2 x 40mm)
- Weiterer Aufbau:
 - UV-beständige Unterspannbahn, Fabr.: Dörken
 - Hinterlüftungsebene 36mm, hierin verbaute Kreuzlattung Lärche 18 x 60 mm
 - Enddeckung: Lärchenschalung 24mm, fallende Breiten, sägerau
- Verkleidung des Dachgiebels im Norden mit verzinktem Trapezblech

Baumaßnahme: 2018

- Erneuerung des Daches der Garage im Westen:
 - Austausch der Deckenbalken
 - Eindeckung mit Schalungsplatten aus OSB 22mm
 - Abdichtung durch Bitumen-Schweißbahn, 2-fach
 - Enddeckung mit verzinktem Trapezblech
- Erneuerung des Flurs im OG:
 - Austausch des Bodens durch massive Fußbodendielen Fichte/Kiefer 30mm
 - Gestaltung der Wände und Decken mit Gipsputz-Spachtelmasse
- Erneuerung des Gästezimmers im OG
 - Ausgleich des Bodens mit Schalungsplatten aus OSB 18mm
 - Gestaltung der Wände und Decken mit Gipsputz-Spachtelmasse

Baumaßnahme: 2019

- Versorgung der Garage im Osten mit 400V-Starkstromanschluss
- Installation einer 22KW-Ladestation zur Aufladung eines E-Fahrzeugs
- Beantragung der 22KW-Einspeisung beim Grundversorger (Westnetz)

Baumaßnahme: 2022

- Komplette Sanierung des Badzimmers im OG
- Erneuerung der Bad-Keramik und Fliesen
- Erneuerung der Elektro-Anschlussleitungen
- Erneuerung der Schmutzwasserleitungen
- Erneuerung der Kalt- und Warmwasserversorgung mit TECE-Verbundrohr
- Erneuerung der Heizungs-Anschlussleitungen mit TECE-Verbundrohr
- Beheizung Brauchwasser: Elektronischer Durchlauferhitzer 21KW

Weitere Informationen:

Jeder einzelne Baufortschritt der Sanierungsarbeiten wurde auf Fotos dokumentiert. Es wurden zudem ausschließlich Produkte namhafter Hersteller verbaut.

Zum Schutz der Privatsphäre sind Fotos von bestimmten Räumen nicht veröffentlicht. Vom Zustand und der Ausstattung her entsprechen diese jedoch dem Standard des Hauses.

Abschließend:

Wie bei allen Bestands-Immobilien, so sind auch hier kleine „kosmetische“ Instandhaltungen zu erledigen ...