

viii. Beschreibung der baulichen Anlagen

Wohnhaus



Art: Bei dem nachstehend näher beschriebenen Gebäude handelt es sich um ein freistehendes unterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und teilweise ausgebautem Dachboden.

Geschosse, Nutzung:	UG: (Nordseite)	Kellerräume, Heizraum, Öllageraum;
	(Südseite)	Wohnräume der Einliegerwohnung
	EG:	Wohnräume
	DG:	Raum (beheizbar), unausgebauter Speicher;

Alter: Baujahr 1965

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbau
Außenwände:	Mauerwerk, Außendämmung Westgiebel (1998); Fassade: Putz mit Anstrich
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Dämmung der oberen Geschossdecke (1980er) und Dachschrägen (Restausbau in 2024); Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Holzfenster mit Zweifachverglasung, teils Kunststofffenster mit Zweifachverglasung (1987, 2018); Kunststoff-Rollläden, Nicht-Wohnräume im UG: Metallkellerfenster, Dachspeicher: Holzfenster mit Einfachverglasung
Außentüren:	Haupteingangstür (EG): Holztür mit Glasausschnitt; Haustür (Wohnung UG): Kunststofftür mit Glasausschnitt; Nebeneingang (UG): Einfache Holztür mit Glasausschnitt; Balkontür: Kunststofftür (1987) mit Zweifachverglasung
Innenwände:	Massiv- und Leichtbauwände; Wandflächen: tapeziert, Kellerräume : Putz mit Anstrich
Innentüren:	Innentüren mit Furnieroberfläche; Holztüren mit Anstrich, teils mit Glasausschnitten, Nicht-Wohnräume im UG: Holzbrettertür, FH-Tür
Decken:	Massiv- und Holzbalkendecken; Deckenansichten: tapeziert, Verkleidung mit Kunststoff-Deckenplatten und Paneelen, Nicht-Wohnräume im UG: Anstrich
Treppen:	zum UG: massive Betontreppe mit Anstrich, Metallhandlauf zum DG: Metallstiege
Bodenbeläge:	Textil- und Kunststoff-Beläge, Laminatböden, Fertigparkett, Fliesen; Nicht-Wohnräume im UG: Beton, teilweise mit Anstrich
Sanitäreinrichtungen:	UG: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, raumhoch gefliest, Fußboden gefliest EG: Bad mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken, raumhoch gefliest, Fußboden gefliest
Heizung:	Warmwasser-Zentralheizung, in den Räumen Plattenheizkörper, Wärmeerzeugung über Kessel (1988) mit Ölbrenner, nebenstehender Warmwasserspeicher (200 l); Öltankanlage (4.000 l, Sicherheitstanks, 1988)

Energetische Eigenschaften: Entsprechen dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes. Ausgenommen Außendämmung Westgiebel (1988), Heizung (1988), teilweise Fenster (1987, 2018) und 2/3 Dachdämmung (2024).
Ein Energieausweis mit einem Energieverbrauchskennwert von 183,5 kWh/(m² x Jahr) vom 22.07.2022 liegt vor.

Barrierefreiheit: keine barrierefreien Zugänge zum Gebäude;
Türöffnungen sind nicht breiter 90 cm und teilweise nicht

Sonstige technische Ausstattung: schwellenfrei, nicht ausreichende Bewegungsflächen in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und Küchen

Besondere Bauteile: Markise

Besondere Einrichtungen: Außentreppen, Balkon, Vordächer

sonstiges: —

Baulicher Zustand:

Modernisierung: in verschiedenen Bereichen:

- Sanitärausstattungen (1980er)
- Heizkessel (1988)
- teilweise Fenster (1987, 2018)
- teilweise Dachdämmung (2024)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):

- Feuchte-/Putzschäden Kellerwände
- Schäden an Balkonfliesen, Feuchteschäden am Fliesenbett
- Anstrich der Holzfenster
- Ausbesserung Stützwände Kellereingänge

Garage



Art: Bei dem nachstehend näher beschriebenen Gebäude handelt es sich um eine unterkellerte Garage, die einseitig an die Garage des Nachbargrundstücks angebaut ist.

Geschosse, Nutzung: UG: Lagerraum, gartenseitig zugänglich
EG: Garagennutzung

Alter: (siehe 3.2.1.)

Baujahr: 1966 gemäß Baugenehmigung

Bauweise und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbau
Außenwände:	Mauerwerk; Fassade: Putz mit Anstrich, Sockel: Riemchen
Dach:	Flachdach, Stahlbeton, Eindeckung mit Kies; Dachrinnen aus Zinkblech, Fallrohre aus Kunststoff
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung (EG)
Außentüren/-tore:	Metallschwinger (EG); einfache Holztür mit Glasausschnitt (UG)
Innenwände:	Wandflächen: Putz mit Anstrich
Decken:	Massivdecke; Deckenansichten: Anstrich
Bodenbeläge:	Betonfußboden

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel und Bauschäden (soweit offensichtlich):

- Feuchte-/Putzschäden Innenwände
- Fensteranstrich und Austausch der Fensterscheibe

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Flächen- und Wegebefestigungen:	Betonverbundsteinpflaster, Betonplatten, Beton
Stützmauern:	östlich des Wohnhauses, zwischen Keller- und Gartenzugang sowie westlich des Wohnhauses, zwischen Zugang zu Einliegerwohnung und Garage
Einfriedigungen/Tore:	Hecke, Maschendrahtzaun
Besondere Gartenanlagen:	----
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Öffentlicher Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss

ix. Grundstückbezogene Rechte und Belastungen

Grundbuch

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In der Abteilung II des Grundbuchs sind keine Lasten und Beschränkungen eingetragen

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Andere, im Grundbuch nicht nachgewiesene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.
--	---

Baulast

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Baulastenverzeichnis ist nach Auskunft der zuständigen Behörde keine Eintragung vorhanden.
---------------------------------------	---

Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Belange sind bei dem Wertermittlungsobjekt nicht berührt.

Bodenordnung/Flurbereinigung/Sanierungsgebiete

Das Grundstück liegt in keinem Verfahrensgebiet