

8-1

5. **Beschreibung der baulichen Anlagen**
- 5.1 **Doppelhauswohnanlage**
- 5.1.1 **Bauart** Zwei spiegelbildliche Gebäudkörper, spiegelbildliche Bauweise mit Unterkellerter Garagenzwischenbau.
- Massivbauweise. Massiver Keller – Stahlbeton, Mauerwerk. Mauerwerk und Stahlbetondecken im EG und Holzbalkendecke über dem DG. Mehrteiliges Satteldach, Gauben. Zementziegeldeckung. Balkone.
- Baujahr** ca. 1996/1997.
- Zugang Haustüre** Haus Nr. 6 – 6/1 -
Jeweils Stufenvortritt, Bewegungsmelder, Außenleuchte, Klingel-, Türsprechanlage. Je Holzglastürhauselement.
- Zugang Einlegerwohnungen** Betonsteinwege durch Gartengelände, teils Abgangsblockstufen. Außenzugang. Je Bewegungsmelder, Außenleuchte, Klingel-, Türsprechanlage. Je verglaste Holztüre.
- Zufahrt Garagen** Betonsteinpflaster.

5.1.2 **Nutzung, Aufteilung, Wohnfläche, Bruttorauminhalt.**

Haus 1

Wohnfläche UG

Grundlage sind Pläne Anl. 4, das örtliche Stichprobenmass.

Faktor 0,97 = Abzug für Wandaufträge, Putz u.ä.

Windfang, Flur	1,01	2,00	0,97	1,96	
	1,13	3,01	0,97	3,30	5,26
Bad	1,88	2,26	0,97	4,12	4,12
Wohnen/Essen	6,01	4,13	0,97	24,08	24,08
Schlafen	3,13	3,14	0,97	9,53	
	1,13	0,50	0,97	0,55	10,08
Terrasse 2.50/2 = 1.25	5,00	1,25	0,97	6,06	6,06
				49,60	49,60 m ²
					50,00 m ²

8-7

Haus 1**Wohnfläche EG**

Grundlage sind Pläne Anl. 4, das örtliche Stichprobenmass.

Faktor 0.97 = Abzug für Wandaufträge, Putz u.ä.

Windfang, Garderobe	1,51	3,01	0,97	4,41		
	1,13	1,12	0,97	1,23	5,64	
WC	1,01	1,76	0,97	1,72	1,72	
Küche	3,01	3,01	0,97	6,79	8,79	
Essen	5,76	3,38	0,97	18,88		
	Treppe	-1,00	3,38	0,97	-3,28	
	Kamin	-0,40	0,70	0,97	-0,27	15,33
Wohnen	2,76	0,24	0,97	0,64		
	5,76	4,01	0,97	22,40	23,05	
Balkon 2.50/2 = 1.25	5,00	1,25	0,97	6,06	6,06	
				60,59	60,59	
In der Bauakte (64,19 m ²) wurden Treppe, Kamin unüblich als Wohnfläche gerechnet.					61,00	

m²m²**Haus 1****Wohnfläche DG**

Grundlage sind Pläne Anl. 4, das örtliche Stichprobenmass.

Faktor 0.97 = Abzug für Wandaufträge, Putz u.ä.

Flur	2,38	3,38	0,97	7,80		
	-1,00	3,38	0,97	-3,28		
	-0,40	0,70	0,97	-0,27	4,25	
Eltern	3,26	3,26	0,97	10,31	10,31	
Kind 2	2,38	1,50	0,97	3,46		
	5,76	0,40	0,97	2,23		
	< 2m	5,76	1,50	0,48	4,15	9,84
Kind 1	3,26	1,51	0,97	4,77		
	2,63	1,00	0,97	2,55		
	2,63	1,50	0,48	1,89	9,22	
Bad	2,88	2,38	0,97	6,65		
	-1,50	0,75	0,48	-0,54		
	-0,75	0,45	0,97	-0,33	5,78	
				39,41	39,41	
In der Bauakte (43,08 m ²) wurden Treppe, Kamin unüblich als Wohnfläche gerechnet.					39,00	

m²m²**Gesamte Wohnfläche Haus 2, wie vor.**150,00 m²**Bruttorauminhalt Wohnhaus 1**

UG - EG - DG	6,50	11,62	1,00	6,15	464,51
DG	6,50	11,62	0,50	4,15	156,72
					621,23

m³**Bruttorauminhalt Zwischenbau 1**

	3,27	8,37	1,00	7,05	192,96
	0,25	1,12	1,00	6,00	1,68
					194,64

m³m³m³**Summe Bruttorauminhalt****1**815,87 m³

8-3

Summe Bruttorauminhalt 2, wie vor					815,87	m³
Bruttogeschossfläche Wohnhaus 1				Grundlage wie vor		
UG - EG - DG	6,50	11,62	3,00	1,00	226,59	m²
Bruttogeschossfläche Wohnhaus 2, wie vor						
UG - EG - DG	6,50	11,62	3,00	1,00	226,59	m²

5.1.3 **Doppelhauswohnanlage** - Beschreibung, Art, Ausstattung :

Fundamente	Streifenfundamente, Betonbodenplatte.
Außenwände	UG - Stahlbetonwände. EG - DG - porosiertes Mauerwerk, 36.5 cm. Außenputz. Anstrich.
Balkone	Je Vorbaubalkon. Stahlbetonplatte. Stahlbeton- Stützen. Betonplattenlaufbelag, verzinkter Blechrand, Verzinktes Rohrstabgeländer.
Innenwände	UG - Stahlbetonwände, teils Mauerwerk. EG - DG - Mauerwerk, 11.5 - 24 cm.
Decken	UG - EG - Stahlbetondecke. DG - Kehlgebälk = Holzbalkendecke. Rollisoldämmung.
Dach	Satteldächer, Holzkonstruktion. Gauben mit Blechverkleidung, teils Putz. Dachüberstand. Zementziegel. Unterdach mit Faserplatten. Dachrinnen. Fallrohre. Gedämmte Sparrengefache.
Wandbehandlung	UG - Kellerräume - teils Anstrich, teils Anstrich auf Putz. UG - DG - Wohnräume - Putz, Raufaser. Küchen - Fliesenschild. GästeWCs - Teilwandfliesen, Bordürenband. Bäder - Fliesen.
Deckenbehandlung	UG - Teils gestrichener Stahlbeton. UG - DG - Wohnräume - Putz, Raufaser. Teils Anstrich auf Putz. Im DG Trockenbauputzplatten.
Bodenbeläge	UG - Kellerräume - Beton, Zementestrich. Betonsteinbelag im Zwischenbaukeller. UG- DG - Wohnen, Essen - Riemenparkett. Schlafzimmer - Teppich, teils Parkett. WCs, Bäder, Küchen, Windfang - Fliesen. Dachspitz - Bretterboden.

8-4

Fenster	UG - Kellerlichtschächte. Einliegerwohnungen mit Holzisoliertglasfenstern, Fenstertüren. Kunststoffrollladenpanzer. EG - DG - Holzisoliertglasfenster, Fenstertüren. Kunststoffrollladenpanzer. Teils Dachfenster.
Türen	Keller - teils FH- Blechtüren. Wohnräume - Holzzargen, Holzröhrenspan-Türblätter, Buchedekor.
Garagentore	Holzklipptore.
Treppen	UG - EG: Stahlbetontreppen. Geflieste Stufen. EG - DG: Stahlrohrrahmentreppen Holztritte. Dachspitz: Je Auszugsleiter.
Heizung	Je Zentralheizung - Gasheizkesselanlage. Standspeicher. Gasuhr, Gasnetzanschluss. Je Kaminanlage. Je Plattenheizkörper.
Installationen	Hauptwasseranschluss. Je Wasserzu-/Ableitungen. Kalt-, Warmwasseranschlüsse. Wasseruhren. Wasseranschluss in Garage. Je Erdkabelanschluss. Elektroinstallation mit Schaltungen, Steckdosen, Brennstellen. Installation teils auf Putz. Antennenanlagen mit SAT-Schüssel, Antennendosen. Je Telefonanschluss.
Sanitäreinrichtung	UG - Standplätze für Waschmaschinen im Keller, bzw. UG- Duschbad. UG - je Duschbad. Einbaudusche, Brauseschlauch, Mischventil. Stange für Kunststoffvorhang. HängeWC mit Unterputzspülkasten. Waschbecken, Mischventil. EG - je GästeWC: HängeWC mit Unterputzspülkasten. Waschbecken, Kaltwasseranschluss. DG - je Bad: Einbaubadewanne mit Brauseschlauch, Mischventil. Einbaudusche, Brauseschlauch, Mischventil, 2-teilige Duschtrennwand HängeWC mit Unterputzspülkasten. 2 Waschbecken mit Mischventil. Küchen: Wasseranschlüsse.

72516 Scheer Graf- Christoph- Weg 6 - 6/1

8-5

Zubehör

Einbauküche – Haus Nr. 6/1. Glattdekor.
Zweiseitige Küchenanordnung – Unterschränke,
Schubladen, Spülenschrank, Spüle, Mischventil,
Elektroherd mit Glaskeramikkochfeld, Dunst-
Abzug. Arbeitsplatte, Hängeschränke.
1 Kühlhochschrank.

Insgesamt orientiert sich der Küchenwert eng an
der Wertbildung des Hauses. In einer
Drittverwendung könnte nicht die ganze Küche
verkauft werden, Ausbau, Änderung und
Neueinbau reduzieren den Wert.

Zubehörwert

2.500 €

5.2

Außenanlagen

Freiflächen- und Gartenanlage, Zufahrts-, Zugangsflächen - Betonsteine.
Eingefasste Blumenrabatten. Teils Natursteinschichtmauerwerk.
Busch-, Pflanzenbewuchs. Teils Zaun. Rasenfläche.
Außerhalb des Gebäudekörpers - Wasserversorgungsleitung,
Entwässerungsleitungen, Versorgungsleitungen.