

## **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: ca. 8-10 RM Scheitholz, je nach Winter
- Energieausweis liegt vor
- Energiequellen: Gas, Holz, Elektro

### **Informationen zum Heizsystem:**

Der Hauptenergieträger ist ein aktiver Erdgasanschluss im Keller des Hauses mit neuem Zähler.

Im Abstellraum des Erdgeschosses ist eine Gas-Brennwerttherme montiert. 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 neuere Außenwand-Therme angeschlossen und in Betrieb genommen werden.

Aufgrund der Umstellung von Gas auf Holz wurde die Gastherme im Jahre 2011 außer Betrieb genommen und die Beheizung des Hauses über einen wasserführenden Kamineinsatz im Erdgeschoss realisiert.

Die Verteilungs- und Anschlussleitungen zu den Heizkörpern wurden bei der Umstellung jedoch so konzipiert, dass beide Heizsysteme (Holz oder Gas) getrennt voneinander betrieben werden können, durch einfaches 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 wieder uneingeschränkt genutzt werden.

## **Umbau- und Sanierungsmaßnahmen:**

### **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 H<sub>2</sub>O, 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. Apothekerschränken
    - 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 Stahlwangentreppe 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 Langschafftdübel 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:**

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

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

### **Abschließend:**

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