



Objekt Epscheider Mühle, Breckerfeld

Fazit:

Die Grundsubstanz des gesamten Objekts befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Die notwendigen substanzerhaltenden Maßnahmen sind in weiten Bereichen ordentlich und fachgerecht durchgeführt. Sämtliche technischen Einrichtungen funktionieren und sind im derzeitigen Tagesgeschäft gut nutzbar.

Unter der Voraussetzung der gleichen oder ähnlichen Nutzung als Wohnraum (Eigentümer bzw. Betreiber) nebst Gruppenübernachtungen mit Catering sind größere sofortige Investitionen nicht zwingend notwendig.

In diesem Fall sind weitere ständige Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen im Rahmen des üblichen Verschleißes erforderlich und sollten bei der künftigen Nutzung der Immobilie berücksichtigt werden.

Die Investitionen der letzten 25 Jahre und deren Ergebnis sind differenziert zu betrachten. Renovierung des Dachstuhls der alten Mühle, Einbauten der Zwischendecken im Gesindehaus sowie die technische Einbauten (z.B. Ölheizung für Berg- und Gesindehaus und Abwasserkanalisation nebst Kläranlage) sind professionell realisiert worden.

Andere Arbeiten wie Fliesenarbeiten (sowie im Gesindehaus der gesamte Ausbau der Sanitärräume), die Putzarbeiten und einige Bereiche der Innenausbauten sind augenscheinlich in Eigenregie entstanden und zum Teil laienhaft ausgeführt – dies entspricht nicht dem Qualitätsstandard eines Fachbetriebes. Je nach Nutzung besteht hier Handlungsbedarf.

Besonders zu erwähnen ist die Solidität aller vier Objekte des Anwesens. Trotz des Baujahres und der Fachwerkkonstruktion sind alle Böden sehr gerade und dazu in hervorragendem Erhaltungszustand. Das gleiche gilt für die Holztreppe. Auch sind alle Wandflächen mit überschaubarem Aufwand in einen guten Zustand zu bringen.

Alles in Allem bietet dieses Objekt eine sehr ordentliche Basis zur Fortführung des bisherigen Geschäftsbetriebes.

Alternativ sind ebenfalls, mit mehr oder weniger hohem Aufwand und den damit verbundenen Investitionen, verschiedene andere Arten der Nutzung vorstell- und umsetzbar.



Dach	Typ	_____	Sämtliche Dächer sind Satteldächer. Z.T mit Gauben
	Eindeckung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Die Pfanneneindeckung ist in einem für das Alter entsprechenden Zustand. An der Eindeckung besteht derzeit aus unserer Sicht kein Handlungsbedarf. Die Blecheindeckung des Gesindehauses befindet sich in einem mäßigen Zustand. Speziell die Anschlüsse sowie der Ortgang ist kurzfristig nachzubessern. Hier sind starke Verwitterungen erkennbar. In Teilbereichen, besonders im Bereich des Anbaus des Gesindehauses sind Traufverkleidungen aus OSB Material hergestellt und sollten überarbeitet werden. Die Pfanneneindeckung hingegen ist sehr gut und aus 2004.</p>
	Dämmung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Eine Dachdämmung ist nur in Teilbereichen vorhanden. Z.T ist die erforderliche Dampfsperre (Müllerhaus) nur laienhaft angebracht. Diese erfüllt in der Form keine Funktion. Im Bereich des Gesindehauses ist in den einzusehenden Bereichen lediglich eine Styropor Dämmung angebracht.</p>
	Dachstuhl	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Der Dachstuhl der Mühle einschließlich der Dämmung sowie der erforderlichen Dampfsperre sind gem. Aussage des Eigentümers durch einen Dachdecker erneuert worden. Die tragende Dachkonstruktion der übrigen Häuser schien bei der Besichtigung, soweit einsehbar, in Ordnung.</p>
	Kamin	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Es sind in den unterschiedlichen Gebäuden diverse Schornsteine und Kamine vorhanden, die sich zumeist auch durch den Anschluss eines Kaminofens in Benutzung befinden. Es ist davon auszugehen, dass sich diese auf Grund der notwendigen regelmäßigen Prüfung durch den Bezirksschornsteinfeger in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden.</p>
	Fallrohre / Dachrinnen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Die Fallrohre und Dachrinnen befinden sich überwiegend in einem ordentlichen Zustand und erfüllen ihre Funktion. Lediglich die Dachrinnen und Fallrohre auf der Rückseite des Gesindehauses sind defekt und sind auszutauschen.</p>
Außenanlage			<p>Holz- und Geräteunterstand in schlechtem Zustand an der Giebelseite. Kleine Sauna in Holzbau auf der Gebäuderückseite.</p>
	Besonderes	_____	<p>Vorplatz der Mühle mit Gefälle gepflastert zum Schutz der Grundmauern vor Regensickerwasser</p>



Objekt von Innen		1	2	3	4	5	6	Bemerkung
Wandflächen	Putz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	In sämtlichen Gebäuden ist eine Gipsputzoberfläche in gestrichener Ausführung vorhanden. Z.T. sind Gipskartonausfachungen der Fachwerkkonstruktion ausgeführt. Im Gesindehaus sind die Außenwände von Innen z.T. mit Styropordämmung ausgefacht und gespachtelt. Die Oberflächenqualität entspricht keiner Qualitätsanforderung. Eckschutzschienen fehlen in Gänze. Lot- und Fluchtrecht fehlt.
	Wandbelag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Anstrich der Putzoberfläche in verschiedenen Farben
Oberböden		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Die Oberböden in den Gebäuden bestehen zum großen Teil aus aufgearbeiteten Holzdielen mit dunklem Anstrich in einem guten Zustand. In den Fluren und Treppenhäuser ist zumeist ein keramischer Bodenbelag (Fliesen) verlegt. Die Fliesen sind überwiegend ganz, allerdings mäßig verlegt. Im Müllerhaus sind im EG Flurbereich gestrichene Bodenplatten verlegt. In den Gemeinschaftsräumen des Gesindehauses ist PVC bzw. Teppich verlegt.
Türen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Die Türen in Alter Mühle, Müllershaus und Berghaus sind zumeist alte Massivholztüren in überwiegend überarbeitetem Zustand. Alle Türen sind funktionsfähig und bei Bedarf hochwertig aufarbeitbar. Im Gesindehaus sind diverse Türen/Schiebetüren neuerer und älterer Herkunft in Eigenbau verbaut.
Zargen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	siehe Türen
Treppen	Stufen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Berghaus: Außentreppe/Eingangsbereich massiv, Innentreppe massiv mit Fliesenbelag, Zustand ok. Gesindehaus: alle Treppen Massivholz mit geradem Lauf, verschiedene Holzarten, 1 x Raumpartreppe, alle Treppen in ordentlichem Zustand Müllershaus: sämtliche Treppen in Massivholz und einheitlich gutem Zustand, Raumpartreppe zum ausgebauten Teil des Spitzbodens, Dachluken-Faltrittreppentreppe zum nicht ausgebauten Bereich, voll funktionsfähig Mühle: Massivtreppe mit Fliesenbelag ins UG, Holztreppe ins DG, beide in gutem Zustand
Bad / WC	Handlauf	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Massivholz in gutem Zustand
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Berghaus: 1 x Badezimmer mit Wanne / WC / Waschtisch, Gesindehaus: 1. OG Gemeinschaftswaschraum nebst diversen WC's und Duschen in verschiedenen Räumen - 2.OG Badezimmer mit Dusche / WC / Waschtisch; Müllershaus: EG/1. und 2. OG jeweils 1 Bad mit Waschtisch/WC/Dusche oder Wannenbad mit Dusche / WC / Waschtisch; Alte Mühle: UG Gemeinschafts- Dusch- und WC-Bereich, 1.OG WC mit Waschbecken. Alle Sanitärbereiche sind uneinheitlich und aus vermutlich den Herstellungsjahren 1980 bis ca. 2005. Sowohl die Sanitärobjekte als auch Armaturen und Fliesen sind teilweise zu erneuern. Viele Zuwasserrohre sind auf Putz verlegt worden. Dem Eindruck nach sind alle Sanitärbereiche in Eigenarbeit erstellt worden. Weiterhin fallen in diesem Bereich nicht fachgerecht verlegte Elektroleitungen auf.



Haustechnik

Elektrik

Allgemein

Hausgrundanschluss über Erdkabel ca. 2009 neu über Energieversorger, augenscheinlich Hausgrundstränge fortlaufend von 60er Jahren bis aktuell in zeitgemäßem Nym-Kabel verlegt. Zum Teil Absicherung über FI-Schalter. Die elektrische Anlage wurde im Laufe der Nutzung immer wieder den Anforderungen entsprechend ergänzt und erweitert. Verlegung der Kabel z.T. auch auf Putz. Schalter und Steckdosen entsprechend. Abweichend gesamte Mühle Neuinstallation in 2005.

Sat-Schüssel

TV

Telefon

per Überlandleitung erschlossen

Internet

per Überlandleitung erschlossen

Sanitär Bad

Zuwasser

Eigenversorgung über Brunnenanlage (30m) mit Entkeimungsvorrichtung und Druckbehälter. Verrohrung in Kupfer. Anschluss an städtische Versorgung zusätzlich vorhanden. Verrohrung im Keller größtenteils nicht oder nicht fachgerecht isoliert, dadurch Schwitzwasserbildung.

Abwasser

Überwiegend Gussrohre, in Teilbereichen und in den Bädern in Kunststoff ergänzt. Biologische Kläranlage von 2005 inkl. Verrohrung und 2 x 10.000 l Tanks.

Warmwassererzeugung

Berghaus: zur Zeit über elektrischen Durchlauferhitzer (alternativ Ölheizung, zur Zeit nicht angeschlossen.)
Gesindehaus: Gas-Kombitherme

Müllershaus/Alte Mühle: je eigene Gas-Kombitherme, beide Systeme sind vernetzt einsetzbar (Thermen Marke Vaillant, Wartung ja, ältere Baujahre)

Heizung

Erzeuger

Berghaus: aktuell Kaminofen (Note 2), (siehe Erklärung unten) oder wahlweise Gas-Kombitherme (Note 4) des Gesindehauses
Gesindehaus: Gas-Kombitherme (Note 4)

Rohstoff

Müllershaus/Mühle: je eigene Gas-Kombitherme, beide Systeme (Note 4) sind vernetzt einsetzbar

Perepherie

2 Holzkohle-Kaminöfen im Müllershaus

Verrohrung

Verrohrung durchgängig in Kupfer, z.T. unter / auf Putz, einzelne minimale Leckagen

Dämmung

kleine Teilstücke gedämmt, ansonsten ohne Dämmung

Heizkörper

Fast durchgängig Flach-Konvektoren diverser Baujahre, z.T. neu zu lackieren. Teilweise Fußbodenheizung.

Thermostate

Zum Teil Thermostat-Ventile Heimeier/Danfoss, z.T. ältere Öffnungsventile

In 2004 wurde im Keller des Berghauses eine Buderus-Ölheizung (Note 3) nebst Tanks installiert, die zur Zeit nicht genutzt wird. Aufgrund der Vernetzung mit dem Gesindehaus kann diese ohne weiteren Aufwand in beiden Gebäuden genutzt werden.



		1	2	3	4	5	6	Bemerkung
Keller	Nutzung / Ausbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Berghaus: von außen zugänglicher Kellerraum für Haustechnik Gesindehaus ohne Keller Müllershaus: Lagerraum / Werkstatt / Haustechnik (nach hinten ebenerdig, Hanglage) Alte Mühle: Lagerraum / Duschen / Waschräume / WC's (nach hinten ebenerdig, Hanglage)
	Fenster / Lichtschächte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Dämmung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Baujähriblich und aufgrund der Mauerstärke ohne Dämmung
	Abdichtung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Feuchtigkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aufgrund der Tallage übliches Schwitzwasser
	Kanalhausanschluß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	siehe Zu- / Abwasser
Umfeld	Bebauung							keine
	Infrastruktur							Zufahrt über öffentliche und befestigte Straße

Besonderheiten

In Teilbereichen, besonders im OG und DG des Gesindehauses sind Teile der Tragenden Fachwerkkonstruktion von Holzwürmern befallen. Ebenso sind Spuren von Holzwürmern im Müllerhaus fest zu stellen. Ein akuter Befall konnte in diesen Bereichen allerdings nicht festgestellt werden. Dies ist durch einem Fachmann für Fachwerkkonstruktionen gesondert zu prüfen und zu bewerten.

Einschätzung

Das gesamte Objekt befindet sich in einem dem Alter entsprechend gepflegten Zustand. An dem gesamten Objekt sind durch den derzeitigen Eigentümer sukzessive die notwendigen Reparaturen und Substanz erhaltenden Maßnahmen durchgeführt worden. Auf Grund der Größe sowie des Alters des Objekts ist jedoch in Abhängigkeit der späteren Nutzung und der im Rahmen des Neubezugs durchgeführten Arbeiten, immer wieder mit weiteren die Substanz erhaltenden Maßnahmen zu rechnen.

Bei der Beurteilung des Objekts kann kein aktueller Standard angenommen werden. Aufgrund des Alters der Gebäude beruht die Beurteilung auf vergleichbaren Objekten gleichen Alters sowie dem zu erwartbaren Zustand.

Legende

- 1 Neu
- 2 Neuwertig mit leichten Gebrauchsspuren
- 3 Gebrauchter Zustand (techn. i.O.)
- 4 Gebrauchter Zustand (sollte in naher Zukunft erneuert werden)
- 5 Defekt (muss sofort erneuert werden)
- 6 nicht vorhanden