

Gevelsberg, Schieferbank 34a (linke Haushälfte) – Bekannte Potenziale und Besonderheiten

- In der Wallbox ist ein ausgesteckter (deaktivierter) LTE-Stick enthalten, der – eingesteckt – dazu führt, dass man sich bei <https://reev.com> registrieren und darüber mehrere Fahrzeuge mit den zugehörigen zwei RFID-Karten (gelb) verwalten kann.
- Neben der Treppe von der Garage zum Hof ist ein Revisionsschacht, den man bei Bedarf von oben öffnen kann.
- Der Revisionsschacht für die Abflüsse des Hauses ist im gemeinsamen Hausanschlussraum der beiden Haushälften, ein weiterer im Heizungsraum KG
- Unter dem Kunststoffbodenbelag in der Waschküche KG ist in der Raummitte ein funktionsfähiger Kanalanschluss verbaut
- Von dem Raum mit Fenster zum Hof im OG gab es früher einen Durchgang in die nachbarschaftliche Doppelhaushälfte, der bereits vor dem Kauf durch den aktuellen Eigentümer verschlossen wurde.
- Die Fallrohre – besonders in der Einfahrt – sind reparaturbedürftig am Übergang in den Boden.
- In der Kellerbar ist über die abgehängte Decke eine passive Entlüftung über den Garten verbaut.
- Die Mauern, die den Vorgarten und den Stellplatz vor der Garage begrenzen, sind/werden von Frost beschädigt
- Das Dachgeschoss ist komplett in reiner Holzbauweise errichtet, über beide Doppelhaushälften hinweg. Dies gilt auch für die Deckenkonstruktion des Flachdaches/der Gaube über dem Zimmer mit Fenster zum Hof im OG
- Die, die Gärten der Doppelhaushälften trennende Trennwand und der Zaun zwischen den Grundstücken gehört zum Eigentum der Doppelhaushälfte Schieferbank 34, nicht zu 34a.
- Die stromversorgten Holzhütten am hinteren Ende des Grundstückes haben Werkstattcharakter, die offene Hütte neben der Teichanlage an der Terrasse ist als Aufenthaltsgelegenheit gedacht und massiv gebaut.
- Strom- und Wasserversorgung im Garten- und Vorgartenbereich gehen zurück auf das Baujahr der Immobilie, Sicherheitsstandards und Verlegungswege sind nicht sicher bekannt.
- Hausstromverteilung (im gemeinsamen Eingangsbereich) ist funktionsfähig auf dem Standard, der beim Bau der Immobilie 1980 herrschte.
- In der Kellerbar hinten links an der Wand zum Garten & Keller in der Ecke hinter der Barverkleidung ist der Absperrhahn für die Gartenbewässerung verbaut
- Im Keller gibt es einen Zuluftventilator (an der linken oberen Ecke der Wand zum Garten) für den darüberliegenden Kamin, der rechts in der Nische neben dem Kamin eingeschaltet werden kann
- Der Kamin ist für den Betrieb mit Einsatz einer neuen „Kassette“ vorbereitet aber zum Betrieb zu veraltet
- Ein Anschluss an die Heizungsanlage ist vorhanden aber im Heizungsraum abgeklemmt, womit die Heizungsanlage per Kamin mit Heißwasser versorgt werden könnte – in diesem Zusammenhang verfügt der Kamin / die Kassette im Kamin über einen Kaltwasser-Kühl-Mechanismus, der bei Überhitzung automatisch kaltes Leitungswasser zum kühlen durch den Kamin führt und in einen Abfluss leitet.
- Alle elektrischen Leitungen, Wasserleitungen, Gasleitungen, etc. sind aus dem Baujahr des Gebäudes, alle mechanisch beanspruchten Elektrischen Teile (wie Steckdosen und Schalter) wurden zwischen 2017 und 2025 gegen hochwertige Gira-Artikel getauscht – sofern die Räumlichkeiten fertig renoviert werden konnten.
- Die Waschküche im KG verfügt über einen Gasherddanschluss inkl. Gasherd
- Im Keller stehen 400V-Stromanschlüsse zur Verfügung
- Im Zuge des Wallbox-Einbaus wurde der Maximallastbezug des Hauses bedarfsgerecht erhöht.
- Der Hausanschlusskasten (im Hausanschlussraum beider Haushälften) wurde im Zuge des Einbaus der Wallbox vor einigen Jahren erneuert
- Die Verkleidung der Stufen zum Hauseingang (graue Steine) lockern sich und bedürfen kleinerer Reparaturen
- Die Dachrinnen Verkleidungsbleche an Dachseite sind aus dem Baujahr des Gebäudes und weisen entsprechenden Verschleiß auf
- Die Klimatisierung im OG und DG ist nicht an die Hauselektrik angeschlossen, aufgrund der nötigen Lasten muss aus dem Drempeel Straßenseite am Balkon noch eine passende elektrische Leitung bis zum Hausanschluss gezogen werden
- Im DG gibt es Katzenklappen auf der Hofseite, die Katzen den Zugang in das Zimmer durch den Drempeel erlaubt
- Im OG gibt es eine Katzenklappe, die Katzen den Zugang durch den hofseitigen Drempeel zum Balkon ermöglicht
- Im Drempeel Straßenseite OG sind die Versorgungsleitungen für das OG und Abwasser zu finden

- Die Außenrolladen am Balkon (4x) wurden eingebaut, rollen sich aber nicht gänzlich verklemmungsfrei ab und die Motoren reagieren nicht auf eine Verkantung, eine fachgerechte Reparatur (Anpassung der Rolladenbreite an die vorhandenen Seitenschienen) ist noch nötig und bis dahin wird empfohlen den Schließprozess nur im Beisein zu vollziehen, um durch schnelles Stoppen und partielles wiederhochfahren Verklemmungen zu lösen und damit weitere Schäden durch sich stauende Elemente beim Abrollen zu verhindern.
- Die Versorgungsleitungen der Klimaanlage vom Balkon in das Zimmer mit Fenster zum Garten liegen teilweise unter den Dachziegeln außen auf dem Dach
- Die Versorgungsleitung für die Wallbox beginnt im Hausanschlussraum und führt über ein Erdkabel durch den Vorgarten etwa 1m vom Haus entfernt bis zur Mauer in der Einfahrt, an der die Wallbox angebracht ist.
- Balkon mit blickdicht verkleidetem Geländer und hochwertigem Holzboden
- Küche-, Wohn- und Essbereich OG und Flur OG müssen fertig renoviert werden (Boden, Decken, Wände), dafür stehen neue Türrahmen und Türen bereit, Teppich und Edelstahlgeländer sowie die nötigen Elektrik-Teile (Schalter, Steckdosen, etc.) und Isolierung für eine ergänzenden Untersparrenisolierung
- Teppich und Geländer für den Treppenaufgang zum Wohnungseingang OG liegen ebenfalls bereit und müssen lediglich noch montiert werden.
- Die bauliche Trennung des gemeinsamen Eingangsbereiches mit der Nachbar-Doppelhaushälfte kann durch Einziehen einer Zwischenwand und einbringen einer neuen Haustüre sowie Klingelanlage erreicht werden, dies ist auch nötig, um den Brandschutz zwischen den Haushälften auf dieser Etage wieder herzustellen.
- Die Rigips-Verkleidung der Schräge in der Küche OG ist provisorisch, Fenster kann nicht ganz geöffnet werden
- Die Lüftungslöcher in der Hausverklinkerung dürfen nicht verschlossen und müssen freigehalten werden, um Feuchtigkeitsschäden vorzubeugen
- Das Gebäude verfügt – durch die umfangreichen Renovierungsmaßnahmen – real über zwei getrennte Wohneinheiten mit zusammen rd. 200qm Raum. Da die Umbaumaßnahmen nicht beendet sind, konnte bisher der Antrag bei der Stadt zu einer teilweisen Nutzungsänderung der Flächen nicht gestellt werden. Hierfür fehlt zudem die Zustimmung und Abnahme des Bauamtes, was zusätzliche Baumaßnahmen nötig machen kann.
- Ein Kabel geht am Dachbalken zwischen OG und DG in die angrenzende Haushälfte und dort zu den an der Nordecke angebrachten Außenfühlern der Heizungsanlage, die auch an die Heizung angeschlossen sind und genutzt werden um zur effizienten Steuerung beizutragen. Dies ist seit Hausbau so und wurde nie schriftlich bei der Grundstückstrennung beachtet.
- Das Dach wurde um moderne Dachfenster erneuert, ist ansonsten (inkl. Isolierung) aus dem Baujahr
- Die Hauseigene Sat-Antenne versorgt über den hofseitigen Drempeel im OG verschiedene Räume mit TV-Signal
- In der Küche EG ist ein Dunstabzug eingebaut, der über das Dach die Abluft aus dem Haus führt

Einbaumöbel

(ohne elektrische, mechanische Geräte, da diese außer Gewährleistung sind)

- Ca. 3.000€ - Schlafzimmer im KG mit Einbauschränk
- Ca. 1.000€ - gemauerte Bar mit Theke und Zapfanlage
- Ca. 7.000€ - Einbauküche OG mit Hängeschränken, Dunstabzug nach außen
- Ca. 2.000€ - Ankleidezimmer im DG mit Glaswänden, Glastür und fest verbauten Kleiderstangen und Regalen

Ergänzende Verträge, die übernommen/abgelöst werden

- Die Heizungsanlage inkl. Warmwasserbereitung wurde über einen Mietvertrag inkl. Wartung von der AVU gemietet, dieser läuft insgesamt bis Juni 2034 zu 266,83€ mit einem „rundum-sorglos-paket“ inkl. Wartung und Reparatur bei der AVU Serviceplus GmbH
- Glasfaseranschluss ist im Hausanschlussraum für die Hausnummer 34a gelegt, (der für die andere Doppelhaushälfte liegt in deren Garage). Vertrag mit EON wurde für einen kostenfreien Anschluss und 1000/500er Geschwindigkeit für 2 Jahre geschlossen, sobald das Wohngebiet komplett erschlossen ist. Erstes Jahr zu 19,90€ pro Monat, ab 2. Jahr zu 92,90€ pro Monat.

(Schreibfehler und Änderungen vorbehalten, Stand Dezember 2025)