



Minimalinvasive Modernisierung eines Einfamilienhauses mit Garten in Fürth

Betreuung der Kunden auf der Suche nach einem Einfamilienhaus während der Kaufphase

Minimalinvasive Modernisierung eines Einfamilienhauses mit Garten in Fürth

Betreuung der Kunden auf der Suche nach einem Einfamilienhaus während der Kaufphase

Planungs- und Ausführungszeit 2017 - 2018, Fürth

Es gibt sie immer noch - die Ungewöhnlichen, die Besonderen - und dann muss man als Käufer schnell handeln. Bei diesem Projekt betreute ich die Kunden auf der Suche nach einem Einfamilienhaus schon während der Kaufphase. Angetrieben war das Paar von dem plötzlichen Familienzuwachs durch das dritte Kind, wodurch die bisherige Wohnform in einem weiträumigen Loft nicht mehr ihren aktuellen Bedürfnissen entsprach. Das von den Kunden präferierte Einfamilienhaus mit Garten in Fürth besaß drei wunderbare Wohnebenen und konnte mit minimalen Maßnahmen um ein viertes Geschoss erweitert werden. So konnte auch für das dritte Kind Platz geschaffen werden. Kostenintensive Eingriffe waren dafür zum Glück nicht notwendig.

Ein Einfamilienhaus mit Garten mit einer besonderen Bausubstanz

Aber was machte das Haus in Fürth so besonders? Lage und Preis ist das eine, das andere ist das Potenzial der Bausubstanz. Im Positiven wie im Negativen. Schon auf den ersten Blick strahlte das Einfamilienhaus Schönheit und Geborgenheit aus. Nach den Untersuchungen wussten wir dann auch warum: Der Errichter des Gebäudes hatte 1990 auf die urfränkische Tradition des Steildaches zurückgegriffen und das Haus mit 60 cm dicken Wänden aus massiven porösen Dämmsteinen erbaut. Alle sonstigen Bereiche dämmte er mit Kork und ließ diesen hochwertigen Bau dann mit einer Sockelleistenheizung ausstatten. Diese stellt einen Kompromiss dar zwischen wandhängenden Heizsystemen und Fussbodenheizungen.

Modernisierung und Erweiterung einer schwierigen Erschließung

Mit der Erweiterung in die vierte Wohnebene waren wir sehr zufrieden, aber nicht mit der vorhandenen Erschließung des Gebäudes. Vom Eingang im Erdgeschoss aus führte eine breite Treppe nach oben ins Gartengeschoss. In die Obergeschosse gelangte man über eine Spindeltreppe. Funktional betrachtet sind Spindeltreppen sehr schwierig, denn beim Tragen von Wäschekörben, Frühstückstablett (Küche ist im Gartengeschoss) oder gar eines kranken Kindes fordern sie sportliches Geschick und junge Eltern.

Nachdem wir die Budgetplanung finalisiert hatten stand jedoch fest, dass wir in das bestehende Treppensystem wenig eingreifen konnten. So optimierten und modernisierten wir es. Wir entfernten die alte Spindeltreppe, da diese mit einem falschen Antritt versehen war und ersetzten diese durch zwei Neue. So kann man nun sowohl die dritte, als auch die vierte Ebene über das selbe Erschließungssystem erreichen.

Neue Bäder und kleine Eingriffe in den Grundriss und die Oberflächen des Einfamilienhauses

Um den nach wie vor eigenwilligen Erschließungsentwurf herum gestalteten wir neue Bäder - teilweise mit sorgsam aufgetragenen Spachteltechniken, schufen neue Zugänge zu den Räumen und neue Bauteiloberflächen. So strahlt das Einfamilienhaus heute wieder in seiner Wärme und Geborgenheit, seiner besonderen Plastizität und Einrichtung, immer eingedenk der Visionen seines Erbauers von Sonne und Licht. In ihm leben jetzt zufriedene Bewohner, die ob der Treppen immer mal die Richtung ändern werden.

Daten & Fakten

-

Schwerpunkt

Umbauten, Raumbildende Ausbauten, Energetische Modernisierung

Ihr Geschmack

Modern

Gebäudetyp

Einfamilienhäuser

Bruttobaukosten

250.001 - 500.000 €

Nutzfläche

201 - 500 m²

Gebäudealter

1881 - 1910

Energetische Versorgung

Gaszentral-/Brennwerttechnik

Leistungsumfang

Generalplanung

Konstruktionsart des Entwurfs

moderne Massivkonstruktion

Planungs- und Bauzeit

1-1,5 Jahre

Bauherr

Privat

Bilder



Modernisierte Fassade des Einfamilienhauses



Hinterhaus des modernisierten Einfamilienhauses



Esszimmer im Einfamilienhaus



Esszimmer im Einfamilienhaus



Modernisierte Küche



Modernisierte Küche



Treppenaufgang ins modernisierte 1. OG



Treppenabgang ins modernisierte EG