3. Grundstück und bauliche Anlagen

Nachstehende Beschreibung enthält nur Angaben und beschreibt nur Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Damit wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt.

Informationen, die den vorgelegten Unterlagen entnommen wurden, sind mit * und Angaben, die ich bei der Ortsbesichtigung erhalten habe, sind mit ** gekennzeichnet.

3.1 Grundstück

Art der baulichen Nutzung	Wohnnutzung
Größe	siehe Grundbuch
Oberfläche	fallend nach Süden
Erschließung	Zufahrt und Zugang zum Grundstück erfolgen von der östlich verlaufenden Achalmstraße aus.
Maß der baulichen Nutzung	Die realisierte, wertrelevante Geschossfläche (WGF) wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen in Anlehnung an die am Grundstücksmarkt üblichen Gepflogenheiten überschlägig ermittelt und weicht eventuell von der Geschossfläche im baurechtlichen Sinne gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab. Maßgebliche Grundstücksfläche (MGF) Grundstücksfläche: 540 m ² überschlägig ermittelte Geschossfläche (WGF): rund 128 m ² Aus den vorstehend genannten Angaben ergibt sich: WGF / MGF = Geschossflächenzahl (WGFZ) ca. 0,24
Altlasten; gemäß Auskauf vom 16.9.2024	kein Eintrag im Altlastenkataster, keine Verdachtsmomente bei der Ortsbesichtigung
Geologie	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am Rand eines Erdhebungsgebiets. Laut Auskunft des Landratsamt Böblingen: „wurden die Quellprozesse im Untergrund bereits 2018 erfolgreich durch umfangreiche Sanierungsarbeiten zum Stillstand gebracht.“

3.2 Gebäude

Baujahr	1927, laut Auskunft bei der Ortsbesichtigung
Gebäudetyp	Einfamilienhaus mit Anbau und einem Carport
Konzeption	Untergeschoss (teilweise unterkellert): Treppenraum mit Flur, Abstellraum mit Öltank, Gewölbekeller, Heizraum mit Vorraum mit Zugang ins Freie Erdgeschoss: Hauseingang zum Treppenraum, 1 Zimmer, Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zu einer Terrasse.

	Das Bad und ein Ankleidezimmer mit Zugang zur Terrasse befinden sich neben dem Carport, teilweise im Anbau.
	Dachgeschoss: 2 Zimmer, Flur und Treppenraum
	Spitzboden: nicht ausgebaut
Bruttogrundfläche (BGF)	Die Bruttogrundfläche wurde anhand des vorliegenden Grundrisses und einigen Maßaufnahmen bei der Ortsbesichtigung in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) genannten Vorgaben überschlägig ermittelt.
	Wohngebäude (mit Anbau): rund 203 m²
	Carport rund 16 m²
Mietfläche	Die Mietfläche wurde grob überschlägig anhand der Geschossfläche und einem Korrekturfaktor (0,75) zur Berücksichtigung nicht anrechenbarer Flächenteile ermittelt. 128 m ² x 0,75 = rund 96 m ² Dabei sind die Flächen des Anbaus im Erdgeschoss berücksichtigt. Die Grundfläche der Terrasse ist nicht enthalten. Die so ermittelte Fläche dient der groben Orientierung zur Beschreibung des Bewertungsobjektes und ist für andere Zwecke, z.B. als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar. Vorbehaltlich eines Aufmaßes gehe ich davon aus, dass die überschlägige Berechnung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist.
Energieausweis	liegt in aktueller Fassung nicht vor Kosten, die zur Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes bzw. der EnEV (beispielsweise die Erstellung eines Energieausweises und die daraus eventuell resultierenden Anforderungen an den Wärmeschutz und die Anlagentechnik) aufzuwenden sind, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Außenwände **	vermutlich massiv
Decken	vermutlich überwiegend Holzbalkendecken
Treppe	vom Untergeschoss ins Erdgeschoss Holztreppe mit Metalltritten, darüber Holztreppe mit textilem Belag
Fassade	An der Fassade sind Faserzementplatten eingebaut. Faserzementplatten können asbesthaltig sein. Diese Wertermittlung unterstellt ungeprüft, dass eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit nicht eingeschränkt ist und dass die Gesundheit von etwaigen Bewohnern und von Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist.

Dach	Haupthaus und Anbau, jeweils mit Satteldach Das Satteldach des Haupthauses hat augenscheinlich eine Wärmedämmung älteren Baujahrs
Hauseingang	Türelement in Holz mit Verglasung

3.3 Ausstattung

Fenster	Fenster in Zweischeibenverglasung in unterschiedlichen Ausführungen
Belüftung, Belichtung	Das Gebäude ist 4-seitig belichtet. Der Terrasse orientiert sich in westliche Richtung.
Sicht- und Blendschutz, Einbruchschutz	überwiegend Rollläden
Heizung, Warmwasserversorgung	hauszentrale ölbefeuerte Heizung, kombiniert mit der Warmwasserbereitung, Wärmeübertragung mittels Heizkörper
Sanitäre Einrichtungen	Erdgeschoss: Tageslicht-Bad als Durchgangsraum zum Ankleidezimmer im Anbau mit 2 Waschtischen, WC, bodengleicher Dusche, Badewanne und Handtuchheizkörper. Die Wände sind raumhoch, ringsum gefliest. Die Boden ist zeitgemäß gefliest.
Küche	(ohne besonderen Wertansatz für diese Wertermittlung)
Innentüren	vermutlich Holzwerkstoff beschichtet oder furniert
Bodenbeläge	Im Erd- und Dachgeschoss überwiegend textiler Belag, Fliesen im Flur im Erdgeschoss, der Küche und dem Bad. Das Untergeschoss ist überwiegend gefliest, im Gewölbekeller ist ein Ziegelboden eingebaut.
Wand- und Deckenbeläge	tapeziert und gestrichen
Elektrik	Anschluss vermutlich mittels Freileitung; Leitungen im Gebäude unter Putz verlegt, angeblich 1995 erneuert **
Terrasse	Bodenbelag in Betonwerkstein

3.4 Stellplatz und Außenanlagen

Carport	Metallkonstruktion mit transluzenten Doppelstegplatten gedeckt.
Außenanlagen	Die nicht überbauten Grundstücksteile sind teils als Weg, Zufahrt zum Carport oder als Terrasse befestigt. Der Garten ist mit Rasenflächen mit Busch- und Baumbewuchs angelegt

3.5 Bauzustand

Baumaßnahmen **	<p>kurz vor 1995: neue Dachdeckung</p> <p>Vermutlich wurde die Heizung in den Neunzigerjahren eingebaut. Der Brenner der Heizung wurde vermutlich 1999 erneuert.</p> <p>1995: Modernisierung in Teilbereichen (Elektrik, Wasser- und Abwasserleitungen, einige neue Fenster, Wand- und Bodenbeläge, Innenausbau im Anbau, Innentüren)</p> <p>2018: Im Zuge eines Bauschadens wurde im Bad die Badewanne, die Dusche und der Bodenbelag erneuert.</p> <p>2020 Der unterirdische Öltank wurde stillgelegt. Im Keller wurde ein Öltank mit einem Fassungsvermögen von 700 l eingebaut.</p>
Instandhaltung / Instandsetzung	<p>Im Erdgeschoss war im Bad ein Riss sichtbar. Dieser Riss war bei der Ortsbesichtigung 2019 noch nicht vorhanden.</p> <p>Das Gebäude zeigt sich in einem gepflegten und ordentlichen Zustand.</p> <p>Es sind mir zum Wertermittlungsstichtag neben dem zuvor aufgeführten Riss keine Auffälligkeiten oder besonders wertbeeinflussenden Mängel oder Schäden bekannt und ich gehe für diese Wertermittlung ungeprüft davon aus, dass keine weiteren bestehen.</p>