

5.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

- Hinweis:** Die Beschreibung der baulichen Anlagen beschränkt sich auf die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale nach der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung, vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen bei der Ortsbesichtigung. Es erfolgt keine vollständige Beschreibung der Ausstattungsgegebenheiten.
- Gebäudeart:** 2-geschossiges, unterkellertes Reihenendhaus mit teilweise freiliegendem Untergeschoss unter ausgebautem Satteldach, angebaut an Gebäude Pflaster 31/3 und die zum Objekt gehörende Garage mit überdachter Terrasse (Außenlagerfläche).
- Anordnung, Zugang:** Die Bauzeile befindet sich in Mittellage zur Straße „Pflaster“. Das Bewertungsobjekt bildet den östlichen Abschluss der 5-gliedrigen Bauzeile. Zugang (Zufahrt) zum Wohnhaus vom nordseitig gelegenen Erschließungshof. Das Garagengebäude grenzt analog dem Wohnhaus an den Zufahrts-/Zugangsweg (Erschließungshof).
- Hauseingang:** Auf der etwa Nordseite am Haus gelegen; Metallhaustüre mit Glasausschnitten; Klingelanlage mit Türsprechstelle, Briefkasten, Außenleuchte seitlich an der Hauswand.
- Nutzung:**
Untergeschoss: Hauseingang, Windfang, Zimmer mit rückwärtig angrenzendem Duschbad/WC, Duschbad, Flur, Treppe UG/DG, Keller-/Abstellräume (Abstellraum, Heizraum, Waschküche mit Ausgang zum Garten).
Erdgeschoss: Zugang vom Treppenaufgang (Treppe UG/DG, ohne Treppenabsatz/-podest), Flur (offen zum Essbereich), Wohnzimmer mit Zugang zum Essbereich und zur gartenseitigen Terrasse, Terrasse und Treppenaufgang zur Terrasse über der Garage, innen Vorplatz/kleiner Flur, Gästetoilette, Küche, Wirtschaftsraum (nach Planeintrag).
Obergeschoss: Treppe UG/DG, Flur, 3 Zimmer (1 x mit Zugang zum vorgelagerten Balkon), Bad/WC, Balkon.
Dachgeschoss: Treppe UG/DG, Flur mit alter, Einschubleiter zum Dachboden, 2 Zimmer, Duschbad/WC.
Spitzboden: (keine Pläne vorliegend): Leitertreppe, Lagerraum (Bühne).
- Baujahr:** Bezugsfertigstellung Wohnhaus ca. 1975; Garagenanbau ca. 1978. Zu Modernisierungen liegen nur teilweise Informationen vor. Wann die Einhausung der Terrasse über der Garage erfolgt ist, ist nicht bekannt geworden.
- Bauliche Struktur:** Einspanner-Erschließungstyp mit 4 über die Haupttreppe erschlossenen Ebenen.

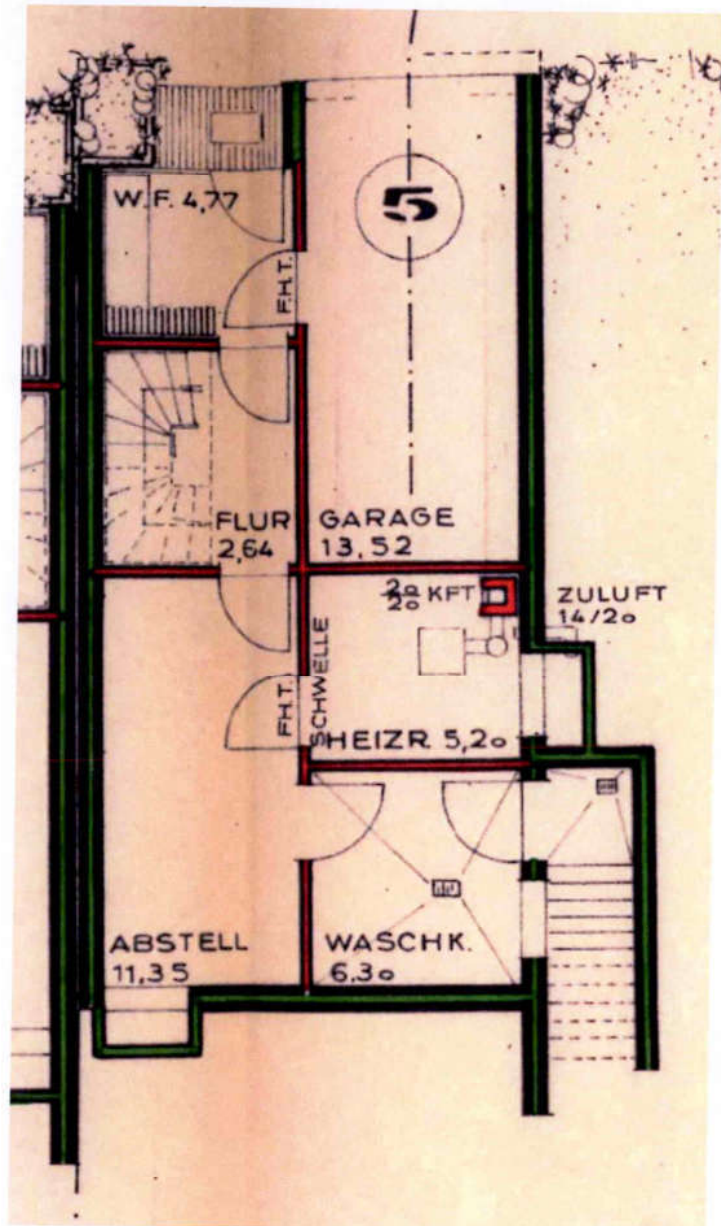
Verkehrswertgutachten G24-09-04
Reihenendhaus mit Garage
Pflaster 31/4 in 71522 Backnang

Az.: 1 K 18/24 beim Amtsgericht Ludwigsburg
Seite 13/29

Konstruktion:	Massiv; Dachstuhl als Holzkonstruktion.
Wände:	Massiv (Stahlbeton, Mauerwerk aus Hohlblocksteinen).
Decken:	Massiv (Stahlbeton).
Treppen:	Innentreppe als offene Tragbolzentreppe, Metallgeländer mit Holzhandlauf. Stufen tlw. mit stark beschädigtem Textilbelag.
Dach:	Satteldach auf Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung (engobiert, tlw. gedämmt (Abseite mit Styrodur). Der Dachrand ist mit Metallblech eingefasst.
Fassade:	Verputzt und gestrichen.
Energetische Situation:	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Baujahr- und ausführungsbedingt wird der Energiebedarf als hoch eingestuft im allgemeinen Vergleich zu neueren Bestandsgebäuden.
<u>Ausstattung:</u>	
UG:	Die Räume im Untergeschoss haben Fliesen- und Betonglattstrichbodenbelag. Die Wände in den höherwertig ausgebauten Räumen sind tlw. tapeziert bzw. verputzt und gestrichen, tlw. mit Fliesenbelägen ausgestattet, ansonsten sind die Wände im UG gestrichen, tlw. verputzt. Die Betondecken sind gestrichen in dem nachträglich eingebauten Zimmer tlw. mit Styrodur verkleidet.
Wände und Decken:	Wände und Decken überwiegend tapeziert bzw. tapeziert oder verputzt und gestrichen; Nassräume teilweise mit Wandfliesen; tlw. Holzverkleidungen (an Decken und im DG (Schrägen)).
Fenster:	Holzverbundfenster (bauzeitlich, abgenutzt), tlw. Isolierglasfenster im Kunststoffrahmen (außen Holzoptik), und Glasbausteinfenster, Holzdachflächenfenster (alt, beschädigt).
Sonnenschutz:	Überwiegend Kunststoffrollläden, manuell. gesteuert.
Türen:	Holzwerkstofftüren furniert, in Holzzargen, tlw. Glas-/Kunststoffausschnitte, Zargen furniert oder gestrichen, tlw. Übertürverglasungen; Metalltüren, gestrichen in Metallzargen.
Bodenbeläge:	Glattstrich-, Fliesen-, Textil- und Parkettbeläge (Riemchen); Spitzboden: angabegemäß Holzdielen (nicht besichtigt, wg. beweglichem Leiteraufstieg).
Sanitäre Installationen:	UG: Dusche, Waschtisch, Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten. EG: Toilette mit Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Handwaschbecken; Küche mit Anschlüssen für Spüle.

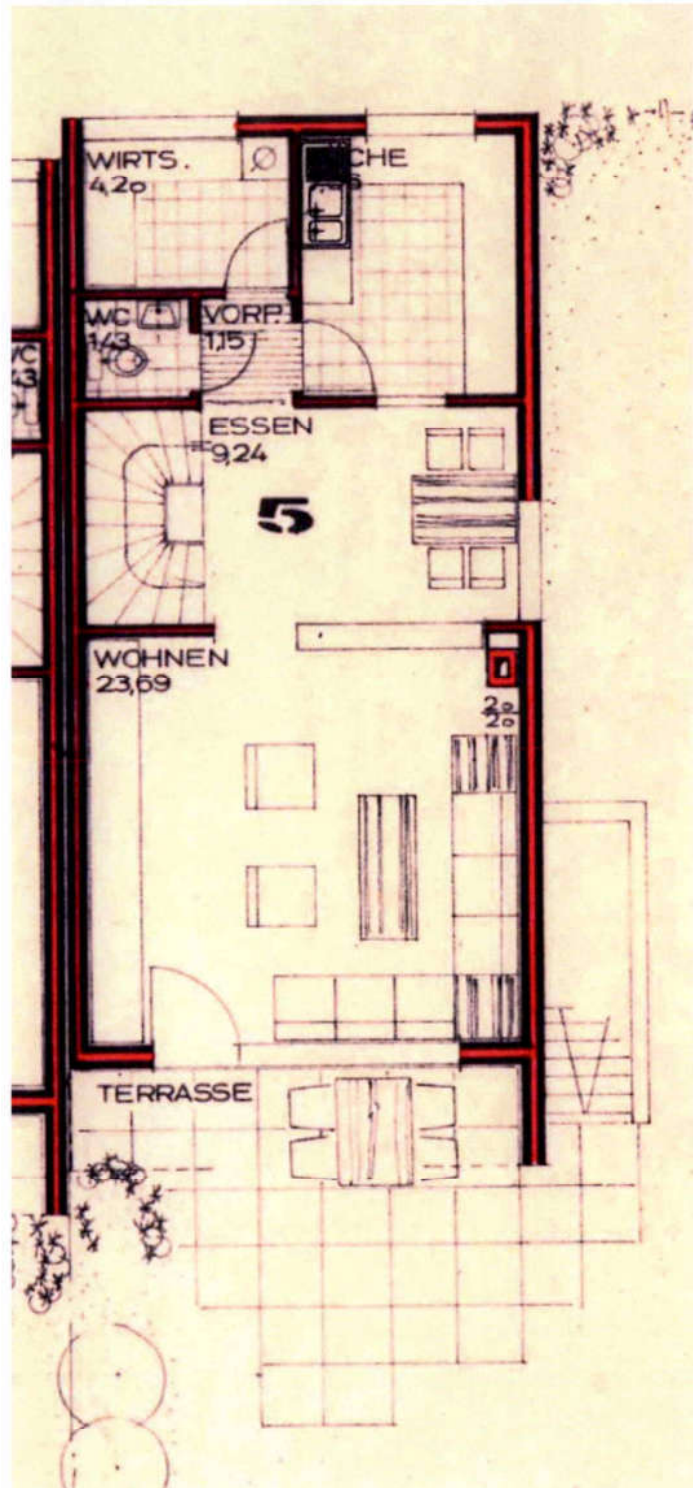
	<p>OG: Bad mit Badewanne mit Duschvorrichtung, Waschtisch, Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Duschkabine, Waschmaschinenanschluss, (Schäden an Fliesen, Fugen).</p> <p>DG: Duschbad mit Dusche (Kopfhöhe nicht ausreichend), Waschtisch, Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten.</p>
Küchenmöblierung (ohne Bewertung)	Alte Einbauküche mit Spüle, Küchenschränken, Elektrogeräten.
Terrassen:	Im EG gartenseitig dem Wohnbereich vorgelagerte, durch darüberliegenden Balkon teilweise überdachte Terrasse mit Betonplattenbelag (Moosspuren); Markise (manuell); el. Licht-, Stromanschluss; etwa Südorientierung mit Treppenaufgang zu über der Garage gelegener „Terrasse“ mit Nord-Süd-Ausrichtung, Kunststoffplattenüberdachung, Metallgeländer zum Erschließungshof, tlw. Einfassung mit Holzschutzelementen.
Balkon:	Durch darüberliegende Geschossdecke überdachter Balkon im OG mit; Spaltklinkerbelag; Brüstung Metallkonstruktion mit Eternitplattenbeplankung; el. Kabel vorhanden; etwa Südorientierung.
<u>Haustechnik</u>	
Heizung:	Ölbefeuerte Heizungsanlage mit außenliegendem Öltank; überwiegend Radiatorenheizkörper.
Warmwasserversorgung:	Über Heizungsanlage; Warmwasserspeicher mit Umluftwärmepumpe.
Leitungen:	Unter Putz; UG tlw. auf Putz. Strom-, Wasserleitungen tlw. erneuert. Hinweis: Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht geprüft.
Baulicher Zustand:	Baujahrbezogen tlw. vernachlässigter Unterhaltungszustand. Es bestehen vielfache Instandhaltungsmängel, erhebliche Abnutzungsspuren und Schäden an Oberflächen. Teilweise sind keine Oberbeläge (Putz o.ä.) vorhanden.
Außenanlagen:	Bituminös befestigte Zugangs- und Zufahrtsfläche mit Stützmauer im Randbereich (Nordseite). Gartenterrasse mit Betonplattenbelag. Pflanzkübel (Waschbeton) im Zugangsbereich; rückwärtig kleine Hausgartenfläche, ziergärtnerisch angelegt, bepflanzt; 2 x massive Außentreppe mit Metallgeländer (zum Keller und zur Terrasse auf der Garage). Einfriedung mit Drahtgeflechtzaun und Sichtschutzwänden (Holz, Kunststoff); Ver- und Entsorgungsleitungen.
Garage:	Massivgarage mit manuell gesteuertem Metallkipptor, Betonboden, gemauerten Wänden, überwiegend ohne Putz, Betonverbunddecke; Arbeitsgrube mit

Verkehrswertgutachten G24-09-04
 Reihenendhaus mit Garage
 Pflaster 31/4 in 71522 Backnang
 Az.: 1 K 18/24 beim Amtsgericht Ludwigsburg
 Seite 3/7



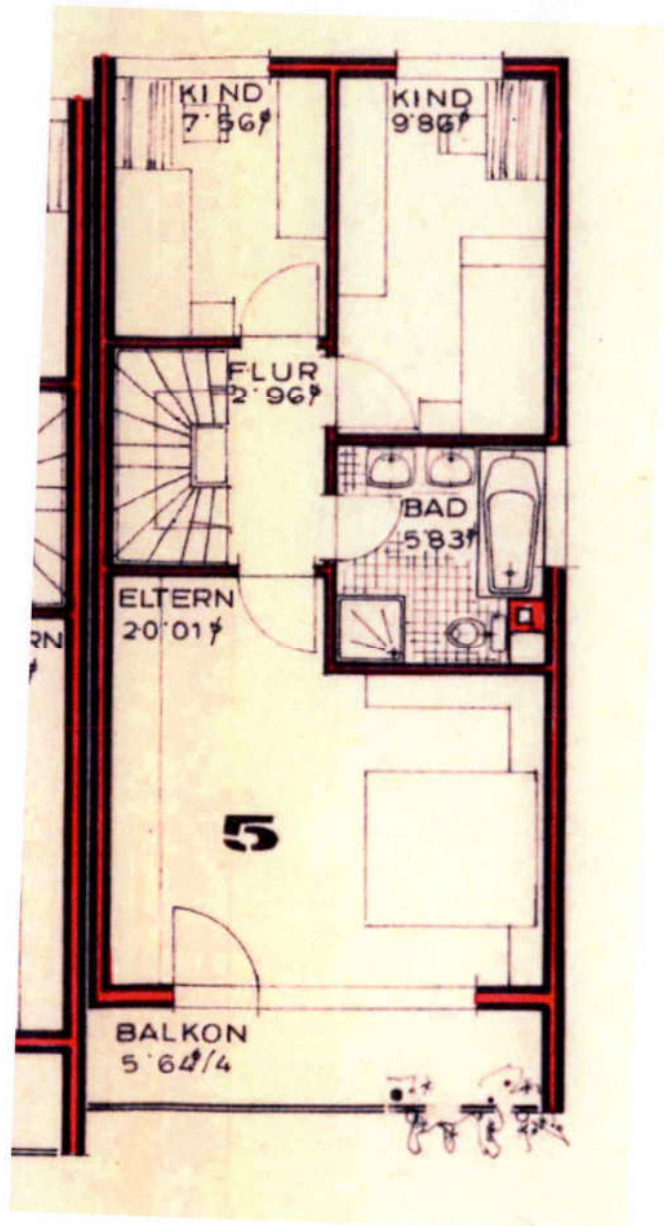
Plan 03
 Grundriss UG (unmaßstäblich, ohne Änderungen)

Verkehrswertgutachten G24-09-04
Reihenendhaus mit Garage
Pflaster 31/4 in 71522 Backnang
Az.: 1 K 18/24 beim Amtsgericht Ludwigsburg
Seite 4/7



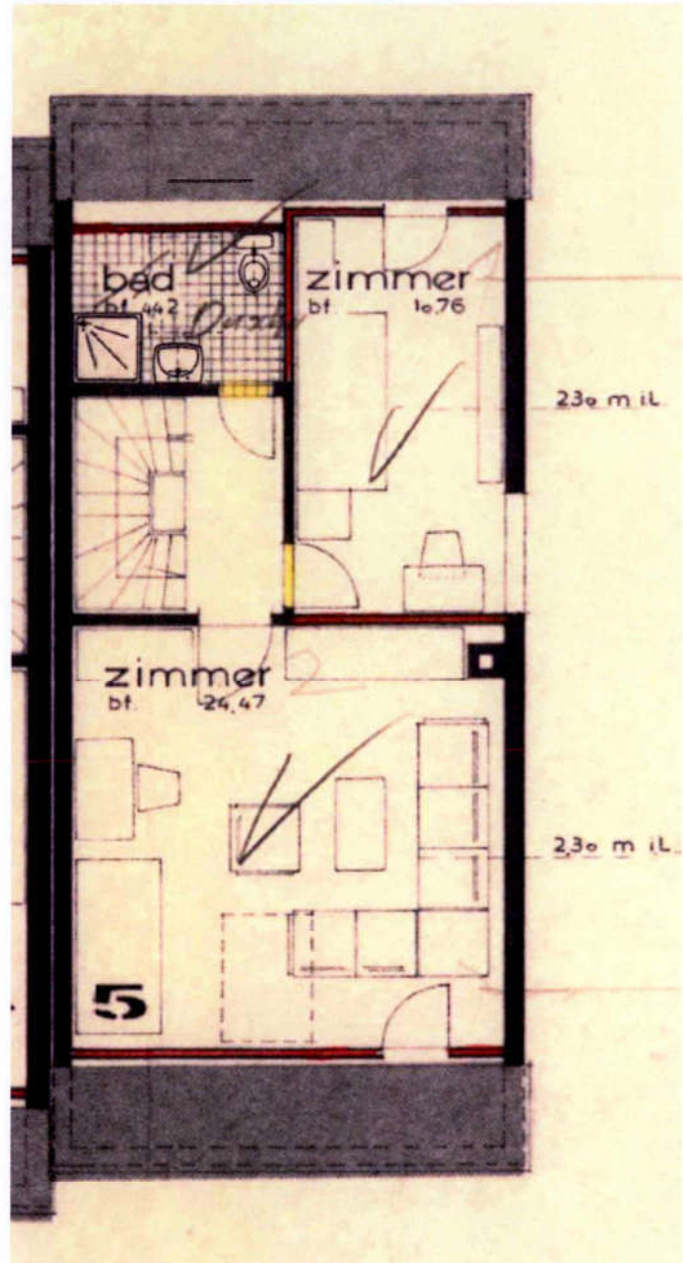
Plan 04
Grundriss EG (unmaßstäblich, ohne Änderungen)

Verkehrswertgutachten G24-09-04
Reihenendhaus mit Garage
Pflaster 31/4 in 71522 Backnang
Az.: 1 K 18/24 beim Amtsgericht Ludwigsburg
Seite 5/7



Plan 05
Grundriss OG (unmaßstäblich)

Verkehrswertgutachten G24-09-04
Reihenendhaus mit Garage
Pflaster 31/4 in 71522 Backnang
Az.: 1 K 18/24 beim Amtsgericht Ludwigsburg
Seite 6/7



Plan 06
Grundriss DG (unmaßstäblich)