

3 Lage- und Gebäudebeschreibung

3.1 Makrolage

Region/Ort

Großraumlage Land Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Tübingen, Gemeinde Rottenburg am Neckar, Landkreis Tübingen, Region Neckar-Alb

Einwohnerzahl 44.000 Einwohner (Stand 2023)

Ortsfunktion Mittelzentrum

Wirtschaftliche Situation

Die Stadt Rottenburg am Neckar setzt sich aus der Kernstadt und aus 17 weiteren Stadtteilen zusammen.

Mischung aus z.T. international aufgestellten mittelständischen Unternehmen, Gewerbebetrieben, Dienstleistern, Speditionsunternehmen und Handwerksbetrieben. Die Stadt Rottenburg besitzt sechs Gewerbestandorte. Die größten Standorte davon in der Kernstadt und direkt an der Autobahn A 81 an der Anschlussstelle Rottenburg bei Ergenzingen.

Ebenso ist die Stadt Rottenburg am Neckar der Sitz der Diözese Rottenburg Stuttgart.

Geografische Lage

Die Stadt Rottenburg liegt direkt am Fluss, des Neckars. Nördlich der Stadt befindet sich der Naturpark des Schönbuchs, westlich gelegen, befindet sich das ländlich geprägte Obere Gäu und südlich erstreckt sich der Rammert als bewaldeter Höhenzug. Der Schwarzwald und die Schwäbische Alb sind, als weitere große geografische Naturräume, nicht entfernt gelegen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart und die Region Stuttgart befinden sich nördlich in ca. 55 km Entfernung. Die Kreis- und Universitätsstadt Tübingen befindet sich östlich in ca. 12 km Entfernung.

Überregionale Verkehrsanbindung

Eine überregionale Verkehrsverbindungen bestehen über die B28 an die Bundesautobahn A81 Stuttgart-Singen mit der Anschlussstelle Rottenburg und über die L 370 / B28 an die B27 nach Stuttgart, in südlicher Richtung, nach Villingen-Schwenningen und bis an die Schweizer Grenze.

Die Gemeinde Rottenburg am Neckar besitzt einen eignen Bahnhof und ist ausreichend an das deutsche Bahnnetz angeschlossen. Die Zugverbindungen in die Landeshauptstadt Stuttgart verläuft hauptsächlich über Tübingen und dauern etwas mehr als 1 Stunde. Über diese Verbindung ist ebenfalls ein Anschluss an den Hauptbahnhof der Landeshauptstadt Stuttgart mit überregionalen und internationalen Zugverbindungen gegeben.

Der Flughafen Stuttgart ist in rund 45 Straßen-km über die B27 in ca. 50 Minuten zu erreichen.

Regionale Verkehrsanbindung

Pkw	Gut ausgebautes und regional gut vernetztes Straßennetz.
Bahn	Ein Bahnhof bindet die Gemeinde Rottenburg am Neckar über die naheliegende Kreis- und Universitätsstadt Tübingen in das regionale Bahnnetz ein. Ebenso hat die Regionalbahnlinie RB6 Tübingen – Horb einen Stopp in Rottenburg am Neckar.
ÖPNV	Die Stadt Rottenburg am Neckar besitzt einen Busbahnhof nahe dem Stadtzentrum gelegen und ein eigenes öffentliches Busverkehr-Netz, das das Stadtgebiet erschließt. Von Tübingen aus verkehrt der Airportsprinter, Linie 828, im Stundentakt mit einer direkten Verbindung zum Flughafen Stuttgart.
Radwegnetz	Das Radwegnetz ist gut ausgebaut und verbindet die Stadt Rottenburg mit Tübingen und mit den nahegelegenen Naherholungsgebieten.

Infrastruktur

Öffentliche Einrichtungen	Ein Rathaus, mehrere Grundschulen, mehrere weiterführende Schulen, mehrere Kindertageseinrichtungen, zwei Hochschulen, für Forstwirtschaft und Kirchenmusik, das Priesterseminar der Diözese Rottenburg-Stuttgart, Sporteinrichtungen, Hallen- und Freibad, mehrere Altenzentren und Kirchen dreier Konfessionen. Sitz und Dekanatsgeschäftsstelle der Diözese Rottenburg-Stuttgart. Mehrere medizinische Praxen unterschiedlicher Fachrichtungen sind vorhanden.
Einkauf	Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weitere Einrichtungen befinden sich im Umkreis von ca. 500 m bis 2000 m (Discounter, Getränke- und Fachmärkte) entfernt.

Beurteilung Makrolage

Wohnlage	Regional positiv zu bewertende Wohnlage.
----------	--

3.2 Mikrolage

Lage in der Stadt	Das Bewertungsobjekt befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt Rottenburg am Neckar in rund 1500 m Luftlinie vom Ortszentrum (Rathaus) und in rund 1000 m Luftlinie vom Bahnhof entfernt.
Umgebung/Objektumfeld	Der Ortsteil und seine Bebauung bestehen aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhauseinheiten und kleineren Mehrfamilienhäusern. Im näheren Umfeld befindet sich eine zeittypische Wohnanlage aus den 70er Jahren mit höheren mehrgeschossigen Wohnbauten. Die Bebauungsstruktur ist aufgelockert und mit Grünflächen durchzogen. Das freie Feld ist zu Fuß in kurzer Distanz erreichbar.
Immission/Umwelteinflüsse	Während der Ortsbesichtigung waren im Freien keine auffälligen Verkehrsgeräusche durch Pkws zu vernehmen.

Parkplatzsituation	Die Parkplatzsituation direkt vor dem Haus ist beengt und es besteht keine Wendemöglichkeit am Ende des Maximilianweges. Der Maximilianweg besitzt im vorderen Teil einen aufgeweiteten platzartigen Straßenbereich, in dem öffentliche Parkplätze für die Anwohner vorhanden sind. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine eigene Garage und einen eigenen Stellplatz vor der Garage.
Naherholung	Naherholungsmöglichkeiten bieten unter anderem der nahe gelegene Naturraum des Schönbuchs, das nahe ländlich geprägte Umfeld, Sportvereine und Sporteinrichtungen sowie das kulturelle Angebot der Stadt Rottenburg und ebenso die nahe gelegene Stadt Tübingen.

Beurteilung Mikrolage

Wohnlage	Positive zu bewertende Lage im Ort Der Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Rottenburg am Neckar umfasst insgesamt 33 Stadt- und Ortsteile (Gemarkungen). Damit bei dieser Unterschiedlichkeit der Stadt- und Ortsteile eine Vergleichbarkeit hergestellt werden kann, wurden räumliche Teilmärkte gebildet. Das Bewertungsobjekt befindet sich im A-Standort.
----------	---

3.4 Gebäudebeschreibung – Einfamilienhaus mit Garage

Nachstehende Beschreibung enthält nur Angaben und beschreibt nur Merkmale des Bewertungsobjektes nach Augenschein i. V. m. der Baubeschreibung, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Damit wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt.

Allgemeines

Gebäudetyp	Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit und separater Garage
Geschosszahl	Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss (das Erdgeschoss ist baurechtlich ein Vollgeschoss)
Nutzung	Erdgeschoss, Dachgeschoss: Wohnnutzung der Wohneinheit Untergeschoss: Nebenräume, Abstellräumen und Technikraum
Baujahr	Aus dem Schriftverkehr der Bauakten ist zu entnehmen, dass die Baugenehmigung für das Wohnhaus 1970 erteilt wurde. Der Erstbezug erfolgte im Jahr 1972. Es erfolgte ein Anbau in Form eines Eingangsvorbau. Die Baugenehmigung für diesen Anbau wurde 1978 erteilt. Aufgrund der Größe des Anbaus und der Geringfügigkeit in Bezug auf das Hauptgebäude bewirkt der Anbau keine Baujahresveränderung. Das Baujahr des Bewertungsobjektes wird auf das 1972 datiert.
Gebäudezustand	Allgemeiner baulicher Zustand baujahresbezogen normal. Baujahr alterstypischer Instandhaltungsstau, mit Ausnahme der Feuchte- und Schimmelbildung im Elternschlafzimmer und in Teilen des Kellers.
Modernisierungen	Im Jahr 1978 erhielt das Einfamilienhaus ein Eingangsvorbau, das den Eingangsbereich des Gebäudes vergrößert und gleichzeitig als Windfang dient. Ursprünglich war das Einfamilienhaus mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet. Im Jahr ca. 1995 wurde die Öl-Zentralheizung durch eine Gas-Brennwertkessel-Heizung ersetzt. In diesem Zuge ist auch der Öltank entfernt worden, wodurch ein zusätzlicher Kellerraum zur Nutzung verfügbar wurde. Die ursprünglichen Fenster wurden im Zeitraum von ca. 2000 bis 2006 mehrheitlich durch Holz-Aluminium-Fenster mit Isolierverglasung ersetzt. Im Außenbereich wurde der Gartenhof, der Terrassenbelag und die Zuwegung zur Terrasse ca. 2017 erneuert. Diese Maßnahme stellt ferner einen nahezu barrierefreien Zugang zur Terrasse her. Die Dachflächenfenster wurden größtenteils ca. 2015 erneuert. Das Dach wurde laut den Eigentümern im Jahr ca. 1978 von innen gedämmt. Über die Dämmstärken, den konstruktiven Aufbau und welche energetischen Standards dadurch erreicht wurden, kann keine Aussage getroffen werden. Erneuerung der Einbauküche ca. 1986 laut Aussage der Eigentümer.
Instandhaltungsmaßnahmen, Renovierungen	Laut Antragsteller wurden diverse Renovierungsarbeiten, die nicht in die Kategorie Modernisierung fallen in diesem Zuge oder getrennt davon durchgeführt. Renovierungsanstrich der Außenfassade im Jahr ca. 2014

Konzeption

Grundrissgestaltung

Untergeschoss:

Zentrales Treppenhaus, Verbindung zum EG
Dielen-artiger Raum und Flur
Heiz-Technik-Raum des Wohngebäudes
Vorratsraum
Hobbyraum I
Hobbyraum II
Öl-Tank Lagerraum, ehemaling, heute als Abstellraum genutzt

Erdgeschoss:

Hauptzugang über den Eingangsvorbau (Anbau)
Eingangsvorbau als Windfang
Diele
Zentrales Treppenhaus, Verbindung zum UG und DG
Gäste-WC
Küche, abgeschlossen
Essbereich offen zum Wohnraum
Wohnraum
Vom Wohnraum Durchgang zum seitlichen Flur
Kinderzimmer
Badezimmer
Elternschlafzimmer

Einzelgarage im vorderen Bereich neben dem Haus
Gartenhof mit Zugang vom Essbereich
Terrasse im rückwärtigen Bereich mit Zugängen vom Kinderzimmer und Wohnraum

Das Zugangsniveau des Haupteingangs der Wohneinheit liegt über dem Straßenniveau des Maximilianweges. Der Hauptzugang zur Wohnung führt über fünf Stufen und ist nicht barrierefrei zugänglich. Über den seitlichen Zugang des Gartenhofs ist ein nahezu barrierefreier Zugang über eine Trittstufe an der Terrassentür über die rückwärtige Terrasse zur Wohneinheit möglich.

Dachgeschoss:

Zentrale Treppe, Verbindung zum EG
Flur
Badezimmer
Kinderzimmer mit Balkon
Abstellzimmer, genutzt als Zimmer / Gästezimmer
Gästezimmer
Abstellräume nicht aufrecht begehbar im Bereich des Kniestocks

Gemeinschaftliche Nutzung

Nicht anwendbar

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen in Anlehnung an die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) genannten Vorgaben ermittelt.

Gesamt rund 366 m² (BGF) (ohne separate Garage)

Größe Mieteinheiten

Nicht anwendbar

Balkon/Terrassen	Die Terrasse des Gartenhofs, welche dem Esszimmer angegliedert ist, orientiert sich in westlicher und nördlicher Richtung. Die Terrasse im rückwärtigen Bereich, welche dem Wohnzimmer und dem Kinderzimmer zugeordnet ist, orientiert sich nach Süden. Der Balkon im Dachgeschoss ist dem Kinderzimmer zugeordnet und ist unter den Dachvorsprung eingerückt.
Außenanlagen Wege/Leitungen	Im Rahmen der Gesamtanlage erstellt, die Zuwegungen sind befestigt, alle erforderlichen Medien sind vorhanden. Der Außenbereich, zum Maximilianweg hinorientiert, besteht aus einer gepflasterten Hoffläche und einem eingefriedeten Pflanzbereich mit Ziergartenelementen. Der rückwärtige Terrassenbereich und seitliche Gartenhofbereich sind befestigt. Der rückwärtige und seitliche Bereich des Grünstücks ist mit einer Rasenfläche und einem Ziergarten begrünt und gestaltet. Ein großer Baum als Gestaltungselement und sommerlicher Schattenspender ziert den rückwärtigen Garten.
Stellplätze	Einzelgarage 1 Stellplatz vor dem Einfamilienhaus vor der Garage
Energieausweis	k.A. bzw. nicht vorhanden
Rohbau Konstruktionsart	Untergeschoss: Keller massiv Beton, Vollunterkellerung Erdgeschoss: Holzfachwerkkonstruktion Es handelt sich nicht um eine Fertighausbauweise. Aufbau der Wandkonstruktion, Auszug aus den Statik-Plänen Fachwerkwände Holz mit Schwemmstein-Ausmauerung Putz außen, Isolierung innen, Putz innen Dachgeschoss Holzsparrendach
Dachform/-Deckg./-Ausb.	Satteldach mit innen liegender Dachrinne, Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung
Geschossdecken	Massiv, Stahlbeton, über Untergeschoss Holzbalkendecke mit Schlackefüllung über Erdgeschoss Holzgebälk Dachstuhl
Fassade	Erdgeschoss Lochfassade, Holzfachwerkkonstruktion mit Ausmauerung, verputzt und gestrichen
Treppen (Treppenhaus)	Vom Untergeschoss über das Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss Treppe in Holzbauweise
Hauseingang	Eingangsvorbau, der den Eingangsbereich des Gebäudes vergrößert und gleichzeitig als Windfang dient. Der Eingangsvorbau ist in Holzbauweise erstellt und weist einen hohen Verglasungsanteil auf. Die Bodenkonstruktion ist in Massivbauweise erstellt. Der Eingangsbereich als Ganzes ist als überdacht zu bezeichnen. Die ursprüngliche Haustüre mit Glaseinsatz und die Haustüre des Anbaus sind Holzbauweise ausgeführt.
Aufzug	Es ist kein Aufzug vorhanden.

Garage/Tiefgarage	Einzelgarage, Massivbauweise, Flachdach in Holzsparrenbauweise
Wärmeschutz	<p>Anmerkung: Darüber, welche Wärmeschutz-Standards durch den ausgeführten Wandaufbau und Dachaufbau erzielt werden, kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden. Zur Zeit der Erteilung der Baugenehmigung existierten keine allgemeinen gesetzlichen Vorgaben.</p> <p><i>Die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (Wärmeschutzverordnung - WärmeschutzV)“ wurde am 11. August 1977 als erste Verordnung auf der Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes vom 22. Juli 1976 erlassen und trat am 1. November 1977 in Kraft. Bis zu diesem Zeitpunkt gab es in Deutschland (wie in den meisten anderen Ländern) keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften für den energiesparenden Wärmeschutz von Gebäuden, sondern lediglich ein diesbezügliches technisches Regelwerk (DIN 4108).</i></p>

Technische Gebäudeausrüstung

Elektro	Zweckmäßige und ausreichende Elektroverkabelung, entsprechend den geltenden Vorschriften zum Gestehungszeitpunkt.
Heizung, WW-Versorgung	Hauszentrale gasbefeuerte Heizung mit zentraler Warmwasserbereitung Herstellerdatum ca.1995, Hersteller Buderus Wetzlar, Typ GB112-24/W Untergeschoss: in einigen Räumen Heizkörper Erdgeschoss: Heizkörper durchgehend Dachgeschoss: Heizkörper überwiegend
Sanitäre Installationen	Keine Angaben
Versorgungsleitungen	Keine Angaben

Besonderheiten

Wertminderung	./.
Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden	<p>Algemeiner baulicher Zustand, baujahresbezogen normal. Feuchtebildung im Untergeschoss, Vorratsraum, Hobbyraum II</p> <p>Feuchte- und Schimmelbildung im Elternschlafzimmer im Bereich der Außenwand und Eckbereich der Wand.</p> <p>Anmerkung: Dieser Schaden in seinem Umfang und die davon betroffenen Bauteile können in diesem Gutachten nicht beurteilt werden. Es wird jedoch außerordentlich deutlich darauf hingewiesen, dass aufgrund der Holzständerbauweise mit Innendämmung es nicht auszuschließen ist, dass der Schaden durch Feuchte- und Schimmelbildung, nicht nur im Oberflächenbereich der Putzschicht zu verortet ist, sondern in die tiefere Tragstruktur der Holzständerbauweise und in die Innendämmung hineinreicht. Die Sanierung dieses Schadens kann mit erheblichen Kosten verbunden sein.</p>

Frühere Feuchtebildung im Decken-, Wandbereich der Küche und Balkonunterseite behoben, jedoch sichtbar in der Küche und Unterseite Balkon.

Vermutliche Ursache, Wassereintritt vom Balkon des Obergeschosses über den Bodenbelag und die Abdichtung zur Wand. Die Unterseite der Balkonverkleidung zeigt ebenso dadurch optische und bauliche Mängel.

Der Bodenbelag des Balkons ist augenscheinlich aus Asbestfaserzementplatten hergestellt. In einem eingebauten Zustand geht von dieser Bauweise mit großer Wahrscheinlichkeit keine Gefahr aus. Bei einer Sanierung ist mit erhöhten Kosten für die Schadstoffentsorgung zu rechnen.

Wartungsbedarf der Gas-Zentralheizung laut Aussage einer der Eigentümer. Es erfolgte keine Funktionsprüfung der Heizung durch den Gutachter.

Der Rollladen-Mechanismus und Rollladenkasten im Obergeschoss des Gästezimmers müssen gewartet oder instand gesetzt werden.

Sanitär-Abwasserfallleitungen zeigen alterstypische Spuren von Rostbildung und Undichtigkeiten.

Die oben aufgeführten Punkte werden nur teilweise unter den „Besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmalen“ (BoG) zusammenfassend berücksichtigt, da einige Mängel oder Schäden auch als alterstypisch zu bezeichnen sind.

Sollte eine detailliertere Feststellung der Mängel und Schäden notwendig erscheinen, empfehle ich durch einschlägige Fachleute eine Analyse und Bewertung des Bewertungsobjektes durchführen zu lassen.

Sollte eine Kostenermittlung für die Mängelbeseitigungskosten als notwendig erachtet werden, empfehle ich, eine fachtechnische Untersuchung durch einschlägige Fachleute durchführen zu lassen.

Instandsetzungsbedarf

Baujahr alterstypischer Instandhaltungsstau, mit Ausnahme der Feuchte- und Schimmelbildung im Elternschlafzimmer und in Teilen des Kellers.

Anmerkung: Instandhaltungsmaßnahmen sind in der Vergangenheit augenscheinlich durchgeführt worden.

Restarbeiten

Keine

Beschränkungen

Vertragliche Bindungen

Keine Angaben

Sondernutzungsrechte

Keine Angaben

3.5 Beschreibung der Wohneinheit des Einfamilienhauses mit Garage

Allgemein

Art Abgeschlossene 7 Zimmer-Hauptwohneinheit des EFH

Anmerkung zur Definition der Anzahl der Zimmer:

Essplatz offen: 1/2 Zimmer, Erdgeschoss,
Wohnen: 1 Zimmer, Erdgeschoss
Schlafzimmer: 1 Zimmer, Erdgeschoss
Kinderzimmer: 1 Zimmer, Erdgeschoss
Kinderzimmer: 1 Zimmer, Dachgeschoss
Gästezimmer: 1 Zimmer, Dachgeschoss
Abstellraum ausgebaut : 1/2 Zimmer, Dachgeschoss

Hobbyraum I: 1/2 Zimmer, Untergeschoss
Hobbyraum II: 1/2 Zimmer, Untergeschoss

Der Abstellraum im Dachgeschoss und die beiden Hobbyräume sind zusätzliche Räume und der Wohnung zuzurechnen, wenn theoretisch bewohnbar und beheizbar. Diese können für verschiedene Nutzungen in Betracht kommen, so. z.B. Hauswirtschaftsraum und Büro.

Lage Maximilianweg 11 im Erdgeschoss, Dachgeschoss, Untergeschoss

Wohnfläche Die Wohnfläche wurde aus der vorliegenden Wohnflächenberechnung der Baugenehmigungsunterlagen vom 31.07.1970 entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft.

Rund 279 m² (DIN 283)
(inklusive Kellerräume, Garage, ohne Terrassen)

Gemäß DIN 283 (nicht mehr gültig) ist bei den Innenraumflächen ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt.

Weitere Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der vorliegenden Flächenberechnung sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die vorliegende Flächenberechnung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist.

Die Flächenangabe dient der groben Orientierung zur Beschreibung des Bewertungsobjekts und ist für andere Zwecke zum Beispiel als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.

Zuschnitt

Die Räumlichkeiten stellen die Hauptwohneinheit des Einfamilienhauses dar und erstrecken sich über das Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss hinein und werden ergänzt mit den Keller-, Abstell-, Haustechnik-, Wasch- und Hauswirtschaftsräumlichkeiten im Untergeschoss.

Das Einfamilienhaus mit Einzelgarage ist auf einem fast ebenen Grundstück gebaut.

Das Haus ist vom Maximilianweg 11 über einen Eingangsvorbau, der den Eingangsbereich des Gebäudes vergrößert und gleichzeitig als Windfang dient, zugänglich.

Man betritt die Wohnung über eine zentrale Diele mit Garderobe und mit angegliedertem Gäste-WC und Küchenzugang. Ebenfalls von der

Diele gelangt man in den Wohnraum und einen offenen Essbereich mit einer durch eine Schiebetür verbundenen Küche. Dem zentralen Essbereich ist der Gartenhof angegliedert. Dem Wohnraum sind die Terrasse und der tiefe, rückwärtige Garten angegliedert. Vom Wohnraum gelangt man in den Flur, der das Elternschlafzimmer, das Badezimmer und ein Kinderzimmer erschließt. Das Erdgeschoss wirkt in seinem Zuschnitt offen und sehr großzügig.

Ebenfalls von der zentralen Diele gelangt man über eine Treppe in die Kellerräumlichkeiten des Untergeschosses und die Räume des Dachgeschosses.

Im Dachgeschoss gelangt man über einen Flur in ein weiteres Kinderzimmer mit Balkon, ein großes Gästezimmer, ein zu Wohnzwecken umgenutzten Abstellraum und in ein zusätzliches Badezimmer. Das Dachgeschoss und seine Räumlichkeiten weisen Dachschrägen auf, jedoch ist der Zuschnitt des Grundrisses ebenfalls großzügig.

Sondernutzungsrechte

Keine Angaben

Ausbau/Ausstattung

Fenster

Holz-Aluminiumfenster mit 2-fach-Isolierverglasung überwiegend, mit wenigen Ausnahmen im Zeitraum von 2000 bis 2006 im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen neu eingebaut.

Fensterbänke innen, Naturstein

Fensterbänke außen, Aluminium

Belüftung, Belichtung

Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen normal. Eine Querlüftung ist in den meisten Räumen gegeben. Die Fenster in den Räumen im Erdgeschoss sind ausreichend dimensioniert und bieten einen großzügigen Ausblick nach außen und in den Gartenbereich. Im Dachgeschoss gewähren Dachflächenfenster, großzügige Giebelfenster und ein Balkon Ausblick nach außen auf die umliegende Umgebung und Grünfläche des Wohngebietes.

Sicht- und Blendschutz,
Einbruchschutz

Rolläden, überwiegend

Türen

Die ursprüngliche Haustüre mit Glaseinsatz und die Haustüre des Anbaus sind in Holzbauweise.

Überdachter Bereich mit Briefkasten und Klingelanlage.

Innentüren

Überwiegend Holz- oder Holzwerkstoff-furniert z.T. mit Glas-Oberlichtern und Blockzargen

Bad/Sanitär
Erdgeschoss
Gäste-WC

Gäste-WC mit Tageslicht

Sanitärausstattung, mittlerer Standard zur Zeit der Erstellung des Hauses

Ein Waschtisch, WC außen liegender Spülkasten

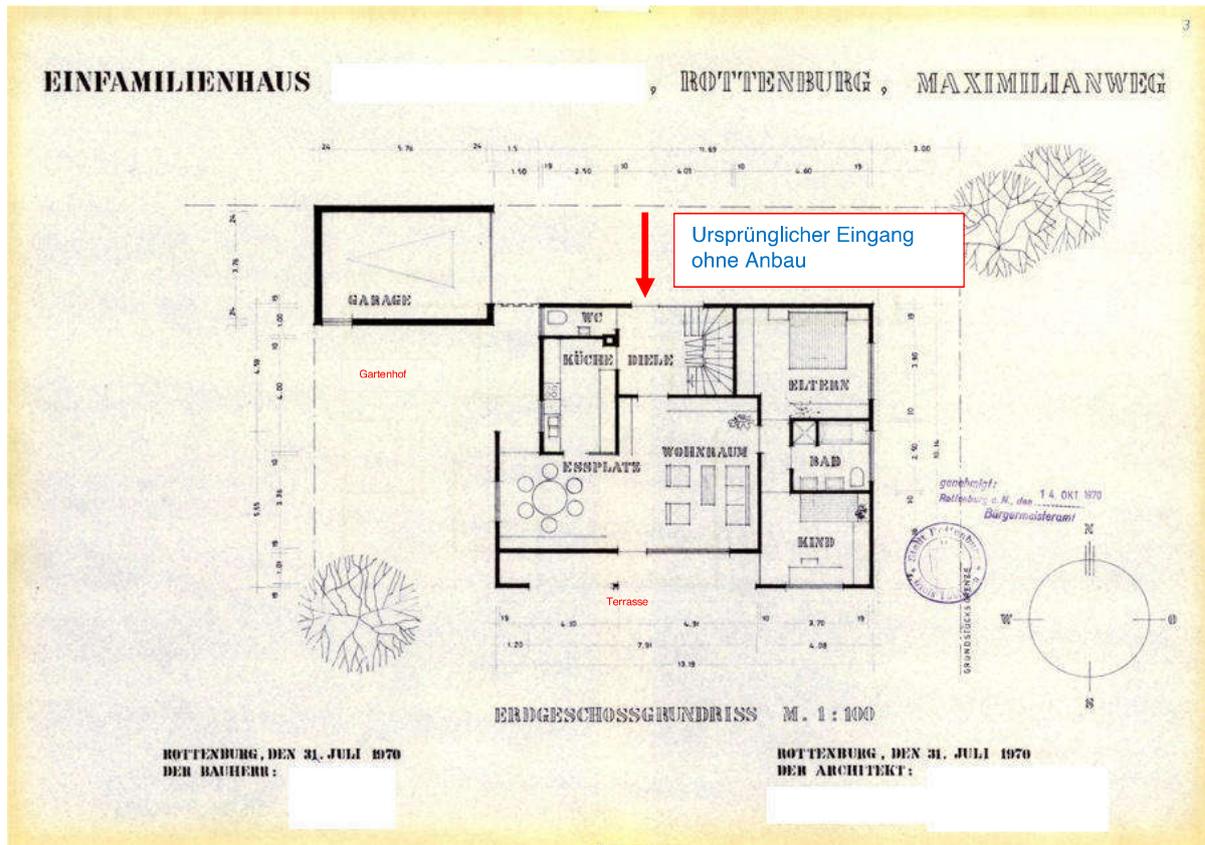
Boden Travertin-Stein und Wände halbhoch gefliest

Bad/Sanitär Bad	Bad mit Tageslicht, Sanitärausstattung, mittlerer Standard zur Zeit der Erstellung des Hauses Zwei Waschtische nebeneinander WC außen liegender Spülkasten Dusche Badewanne Boden und Wände gefliest,
Küche	Einbauküche mittlerer Standard im Rahmen einer Modernisierung ca. 1986 erneuert. Boden gefliest, Wände in den Funktionsbereichen gefliest Einbauküche mit mehreren Elektrogeräten, Herd, Cerankochfeld, Spülmaschine, Kühlschrank, Spültisch (in dieser Wertermittlung ohne besonderen Wertansatz)
Hauseingang Außenbereich	Beton-Pflasterbelag Naturstein-Pflasterbelag
Bodenbeläge	Im Erdgeschoss: Windfang Naturstein Diele, Gäste WC, Ess- und Wohnzimmer Travertin-Stein Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur Teppichbodenbelag Treppe Vollholz-Stufen mit Holzhandlauf, Stahl-Absturzsicherung im Treppenauge Im Dachgeschoss: Gästezimmer, Teppichboden Kinderzimmer, Teppichboden Abstellraum, Teppichboden Badezimmer, gefliest Im Untergeschoss: Flur gefliest, Kunststein-Platten Hobbyraum I Teppichbodenbelag Hobbyraum II PVC-Bodenbelag Heizungsraum gefliest Abstellräume Beton-Glattstrich, z.T. Versiegelungsanstrich
Wand- und Deckenbeläge	Im Erdgeschoss: Wände: überwiegend verputzt, tapeziert, weiß gestrichen Decken: Im Dielenbereich, Gäste-WC Feder-Nut-Holzdecke Im Wohn-Essbereich, Kinderzimmer Paneel-Decke, Die übrigen Räume, verputzt, weiß gestrichen Im Dachgeschoss: Wände: überwiegend verputzt, tapeziert, Strukturtapet oder weiß gestrichen Decken: In den Dachschrägen Feder-Nut-Holzdecke

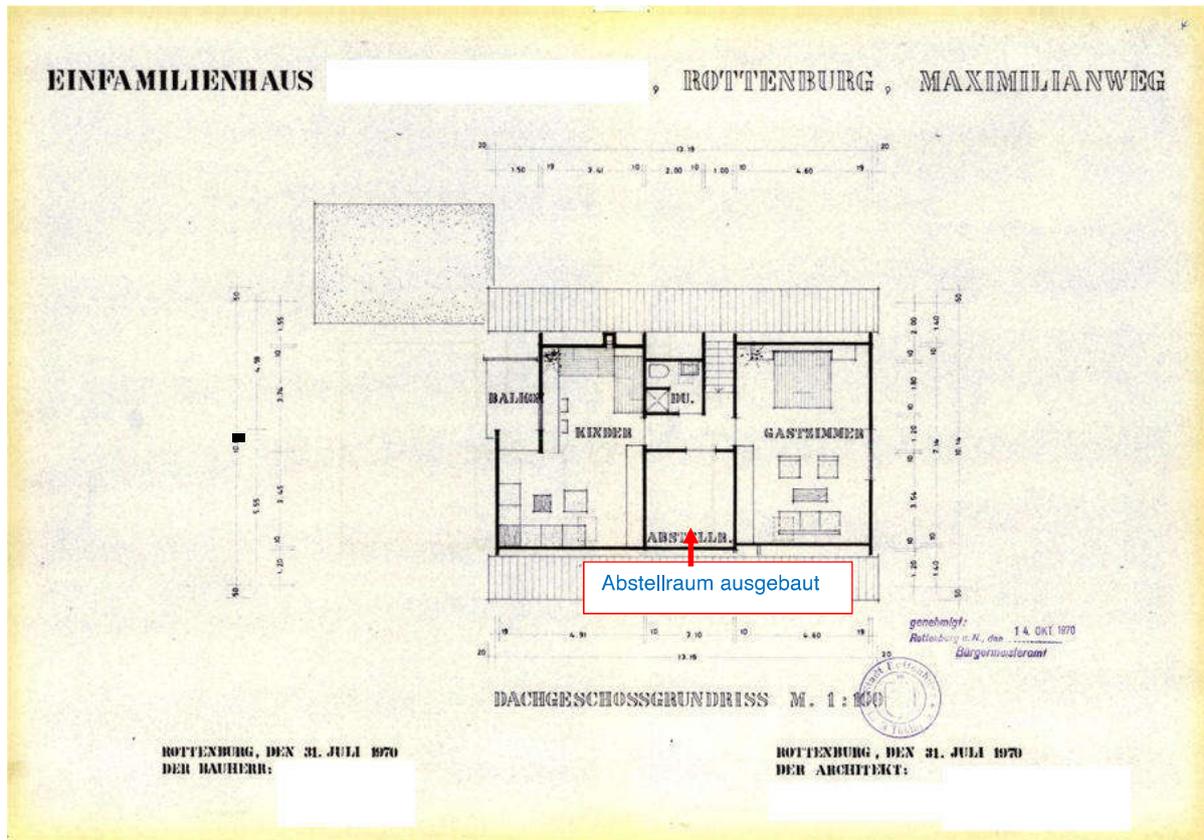
	Im Untergeschoss Wände: überwiegend verputzt, weiß gestrichen Decken: überwiegend verputzt, weiß gestrichen
Möblierung	Wohnzimmer-Einbauschränk (in dieser Wertermittlung ohne besonderen Wertansatz)
Terrassen Balkone	Im Erdgeschoss: Im Außenbereich wurde der Belag des Gartenhofs, der Zuwegung und der Terrasse erneuert, Naturstein-Plattenbelag Im Dachgeschoss: Balkon Obergeschoss, Bodenbelag augenscheinlich Asbestfaserzementplatte.
Keller- / Abstellraum	Kellerfenster in Holz Ausführung und Verglasung in jedem der Kellerräume zur natürlichen Belüftung
Garage	Tor Elektroantrieb, Fenster für natürliche Belüftung, Bodenbelag Beton-Glattstrich, Versiegelungsanstrich Wände gestrichen
Modernisierung	siehe Punkt 3.4
Bauschaden	siehe Punkt 3.4

Technische Gebäudeausrüstung

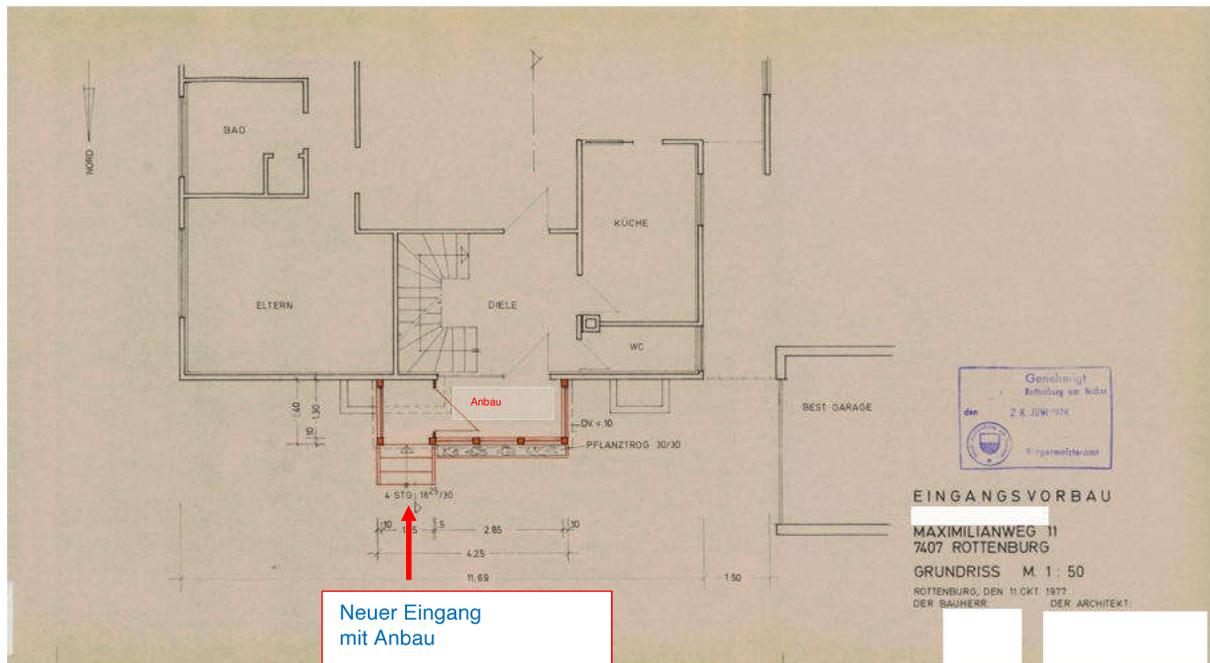
Elektro	Zweckmäßige und ausreichende Elektroverkabelung nach VDE, Leitungen unter Putz.
Heizung, WW-Versorgung	Hauszentrale gasbefeuerte Heizung mit zentrale Warmwasserbereitung Herstellerdatum ca. 1995, Hersteller Buderus Wetzlar, Typ GB112-24/W Untergeschoss: in einigen Räumen Heizkörper Erdgeschoss: Heizkörper durchgehend Dachgeschoss: Heizkörper überwiegend
Sanitäre Installationen	Keine Angaben
Versorgungsleitungen	Keine Angaben
Besondere Einbauten	Keine Angaben



Anlage IV: Blatt 2, Erdgeschoß



Anlage IV: Blatt 3, Dachgeschoss



Anlage IV: Blatt 5, Erdgeschoss Grundriss mit Anbau