

5.3. Gebäudebeschreibung

Hinweis:

Es werden nachfolgend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale in Verbindung mit der Ortsbesichtigung beschrieben. Es erfolgt keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten.

5.3.1. Konstruktive und allgemeine Merkmale Wohnhaus

Gebäudetyp und Nutzung:	Freistehendes Wohnhaus, reine Wohnnutzung. Leerstehend seit ca. 2 Jahren (lt. Angabe Schuldnerin).
Baujahr Wohnhaus:	1904 (Haupthaus) 1962/63 (Umbau Haupthaus) 1968 (Anbau)
Anzahl Geschosse:	Unter-/Erdgeschoss (Souterrain), Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut, nicht ausgebauter Spitzboden.
Teil-Unterkellerung:	Souterraingeschoss.
Bauweise:	Im unteren Teil massive Bauweise, darüber Fachwerk.
Dachform:	Satteldach.
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aus Baujahr.
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung aus Baujahr.
Treppen-/räume:	Viertelgewendelte Massivtreppe ins Obergeschoss: Geländer als Stahlgeländer mit Seilausfachung. Wand verputzt mit hellem Anstrich. Treppe ins Dachgeschoss: Geradläufige Wangen-Holzstufen einseitig aufgelagert und einseitigem Wandhandlauf. Einfache Holzeinschubtreppe in den Spitzboden.
Heizung:	Gaszentralheizung, Fabrikat Paradigma Kompakt- heizzentrale, Typ: Energy Vario mit Aqua Espresso III, 650 L, 07-0106; Typenschild Datum: 24.10.2018
Kamin:	Nicht mehr funktionstüchtig (lt. Angabe Schuldnerin).
Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung (lt. Angabe Schuldnerin), das Wasser ist derzeit abgestellt und die Wasseruhr ausgebaut.
Elektro/Strom:	In den Geschossen überwiegend unter Putz verlegt, im Untergeschoss in den Nebenräumen auf Putz verlegt. Elektroerneuerung nach Angaben der Schuldnerin: 2020. Die Stromversorgung erfolgt über Dach.

- Fenster:** In den Obergeschossen überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster, Zweifachverglasung, Farbe: Weiß. Fabrikat: Weru - Therm Wärmeschutzglas; Herstelldatum: 08.04.1997.
Im Untergeschoss / Erdgeschoss überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster, Zweifachverglasung, Farbe: Weiß. Fabrikat: BEW Bauelemente, Typ: ThermoMax 5 Basic; Baujahr laut Schuldnerin 2020. Dachflächenfenster aus Baujahr.
- Sicht-/Blendschutz:** Manuelle Rollläden, im Kinderzimmer mit Insektenschutz (nicht fachgerechter Einbau des Rollladens).
- Fassade:** Putzfassade mit hellem Anstrich.
- Energieausweis:** Der Sachverständigen liegt ein Energieausweis vor (s. Punkt 11.11. in der Anlage).
- Modernisierung / Instandhaltung:** Angaben von Schuldnerin:
2018/2020: Heizungsanlage mit Solarthermie.
2020: Elektro und Wasserleitungen erneuert.
2020: Innenausbau: Bäder, Böden.
- Hinweis: es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit, es werden lediglich die wichtigsten Maßnahmen der Instandhaltungen genannt.*
- Baumängel / Bauschäden:** Augenscheinlich sind folgende Punkte aufgefallen:
Feuchteerscheinungen im Kellerbereich, baujahrestypisch.
Dach in Teilbereichen provisorisch abgedeckt, undicht laut Schuldnerin.
Klicklaminat im Wohn-Kochbereich löst sich.
Defekte Fensterscheibe in einem Zimmer.
Nicht fachgerechter Einbau des Rollladens im Kinderzimmer im Obergeschoss.
Fleck im Bereich Wand / Kamin (s. Foto 46).
In vielen Bereichen ist der Innenausbau nicht fertiggestellt, zum Teil nicht fachgerecht ausgeführt.
- Hinweis: es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit, es werden lediglich die wichtigsten Punkte genannt.*
- Unterhaltungszustand:** Teilrenoviert.
- Barrierefreiheit:** Grundstück: nicht gegeben.
Wohnhaus: nicht gegeben.
- Auffälligkeiten / Besonderheiten:** Niedrige Deckenhöhen. Die Räumhöhen wurden vor Ort überschlägig gemessen und betragen im
Unter- / Erdgeschoss: 1,97 m
Obergeschoss: 1,95 m
Dachgeschoss: 1,99 m

Das Dach ist nicht gedämmt. In Teilbereichen (Anbau) ist das Dach undicht und provisorisch mit Folie abgedeckt. Der Grundriss des Wohnhauses hat eine schlechte Raumaufteilung, kleinteilige Räume, zum Teil hintereinander geschaltet.

In vielen Bereichen ist der Innenausbau unvollständig und zum Teil nicht fachgerecht ausgeführt.

5.4. **Ausstattungsmerkmale Wohnhaus**

Haupteingang: Der Zugang zum Gebäude erfolgt an der Südseite über einen mit Knochensteinen gepflasterten Hofbereich. Eingangstür aus Holz mit Glaseinsatz und massivem Vordach. Der Eingangsbereich hat eine geringe Höhe unter 2,00 m.

Unter- / Erdgeschoss: Dieses Geschoss hat überwiegend den Charakter eines Kellergeschosses, obwohl im Eingangsbereich Flur, Bad (ehemalige Waschküche) und Treppe zum Obergeschoss saniert wurden.

Bodenbeläge:

Flur:	Laminatboden.
Duschbad:	Bodenfliesen in schwarz, glänzender Optik.
Kellerräume:	Betonboden, zum Teil beschichtet.
Vorratsraum:	Klinkerbelag.

Wände:

Wohnräume:	Überwiegend verputzt mit hellem Anstrich. Im Flur zum Teil Klinkerbelag.
Duschbad:	Fliesenspiegel rundum halbhoch; querformatige Fliesen, Farbe: weiß, mit Abschluss-Bordüre.
Kellerräume:	Überwiegend verputzt, zum Teil hell gestrichen.

Decken:

Wohnräume:	Überwiegend Holzdecke mit hellem Anstrich.
------------	--

Türen: Weiße Holztüren in Holzzargen; Türblatt: glatt.

Sanitär: Einstiegsdusche mit Duschkabine, Sanitärelement: Weiß. Das Duschbad ist noch nicht fertig gestellt.

Obergeschoss:

Bodenbeläge:

Wohnräume:	Klicklaminat in grauer Ausführung.
Bad:	Fliesenbelag, Farbe: Grau.

Wände:

Wohnräume:	Überwiegend Raufasertapete mit hellem Anstrich. Teilweise verputzt, mit hellem Anstrich.
Bad:	Fliesenspiegel rundum halbhoch; Farbe: Weiß.

Wohnhaus mit AußenanlagenRottmannsberger Straße 35, 71549 Oberbrüden

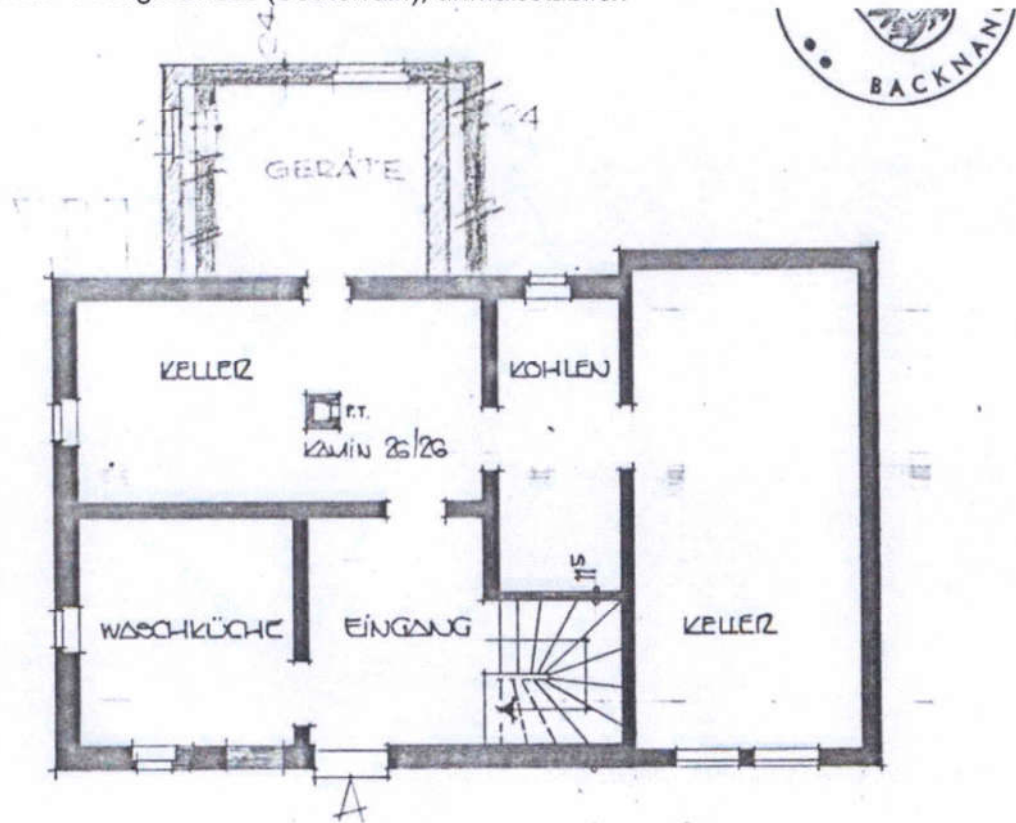
Decken:	Wohnräume:	Spritzputz mit hellem Anstrich, teilweise Raufasertapete mit hellem Anstrich. Im Flur Holzdecke mit hellem Anstrich.
Türen:		Weiße Holztüren in Holzzargen; Türblatt: glatt, zum Teil mit Glasausschnitt.
Sanitär:		Einbaubadewanne, Waschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC-Objekt mit Druckspüler, Sanitärelemente: Weiß.
Küche:		Keine Einbauküche vorhanden.
Balkon / Loggia:		Vom Kinderzimmer zugänglich. Südausrichtung, allseitig umschlossen, Wand- und Decken mit Holzverkleidung. Bodenbelag aus Kunststeinbelag, Brüstung als Vierkantrohr mit vorgehängten horizontalen Holzbrettern.
<u>Dachgeschoss:</u>		
Bodenbeläge:	Wohnräume:	Laminat in grauer Ausführung.
	WC:	Laminat in grauer Ausführung.
Wände:	Wohnräume:	Überwiegend gespachtelt oder verputzt, teilweise Tapete.
Decken:	Wohnräume:	Spritzputz mit hellem Anstrich.
Türen:		Holztüren in Holzzargen; Türblatt: glatt, zum Teil mit Glasausschnitt.
Sanitär:		Wandhängendes WC-Objekt mit Druckspüler, Sanitärelemente: Weiß.
Spitzboden:		Einschubtreppe als Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden. Holzboden, Dach dem Baujahr entsprechend, nicht gedämmt.
Garage / Stellplatz:		Die in den verschiedenen Planunterlagen eingezeichnete Garage ist nicht vorhanden. An dieser Stelle befindet sich eine asphaltierte Fläche, die zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden kann.
Außenanlagen:		Eingangsbereich zum einen mit Knochensteinen befestigt, zum andern asphaltierte Flächen. Befestigter Bereich für einen Stellplatz, dieser mit Zaunabgrenzung versehen. Über Blockstufen am Haus vorbei, Zugang zum Gartenbereich. Im Gartenbereich überwiegend Rasenfläche mit einzelnen Baumpflanzungen. Gartenhaus vorhanden. Einzäunung mit Maschendrahtzaun. Der Gartenbereich steigt zum Gebäude an (Norden nach Süden), mehrere Ebenen vorhanden. Pflegezustand mäßig.

5.5. Raumaufteilung tatsächliche Nutzung

- Unter- / Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Treppe ins Obergeschoss. Die Waschküche ist als Duschbad umgebaut. Kellerraum (Anbau) als Heizraum, Flur, WC-Raum, ein Kellerraum als Vorratsraum, der ehemalige Kohlenkeller als PC-Raum umgestaltet.
- Obergeschoss: Treppenraum mit Flur und weiterer Treppe ins Dachgeschoss. Zugang zum Wohnraum mit Durchbruch zur Küche. Die in den Plänen eingezeichnete Küche ist Durchgang zum Essraum (Anbau) mit einer Außentreppe zum Gartenbereich. Badezimmer mit Durchgang zu abgetrenntem WC, Kinderzimmer mit Zugang zu einem Balkon (Loggia).
- Dachgeschoss: Treppenraum mit Zugang zu Zimmer 1, gegenüber dem Treppenaufgang Einbau einer Toilette, Zimmer 2 mit Durchgang zu Zimmer 3 mit Nutzung der Dachnische als Spielecke.

11.8. Planunterlagen

Grundriss Unter- / Erdgeschoss (Souterrain), unmaßstäblich



Grundriss Dachgeschoß, unmaßstäblich

DACHGESCHOß-GRUNDRISS M. 1:100

GENEHMIGT

16. Juli 1969

LANDRATSAMT BACKNANG

