

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg
 Kreis: Hohenlohe
 Ort und Einwohnerzahl: Stadt Forchtenberg, Kernstadt und 4 weitere Teilorte (ca. 5.300 Einwohner);
 Teilort Ernsbach (ca. 1.050 Einwohner)
 überörtliche Anbindung / Entfernungen:
 (vgl. Anlage 1) nächstgelegene größere Städte:
 Kernstadt Forchtenberg 3,5 km, Öhringen 10 km, Künzelsau 13 km, Heilbronn 28 km
Landeshauptstadt:
 Stuttgart 62 km
Bundesstraßen:
 B19 bei Künzelsau 12 km, B292 bei Adelsheim 13 km
Autobahnzufahrt:
 A81 Anschlussstelle Möckmühl 12 km; A6 Anschlussstelle Öhringen 10 km
Bahnhof:
 Öhringen Stadtbahnanschluss, Heilbronn (RB- und RE-Verbindungen)
Flughafen:
 Stuttgart 70 km, Frankfurt 107 km
 (alle Angaben ca. Angaben in direkter Entfernung (Luftlinie) bis zur Ortsmitte)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
 (vgl. Anlage 1) Historischer Ortskern; Kindergarten und Grundschule am Ort; Geschäfte der Grundversorgung und weitere Infrastruktureinrichtungen im Kernort oder den umliegenden Städten. Einfache bis mittlere, altdörfliche Wohnlage; keine Geschäftslage (weder Lauf- noch Sichtlage).
 Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: überwiegend 2-geschossige Gebäude mit Sattel-/Walmdächern mit wohnbaulicher Nutzung; teilweise gemischte Nutzungen und (ehemalige) landwirtschaftliche Nebengebäude
 Beeinträchtigungen: keine wesentlichen, für Innerortslage normal
 Topografie: hängig, insgesamt von Nord nach Süd abfallend

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Achtung: Eine Innenbesichtigung und vollständige Grundstücksbegehung fand nicht statt. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung und die vorliegenden Teileungspläne. Daher werden bezüglich der Baukonstruktion, des Ausbau- und Fertigstellungsgrads, der Flächen und Räume, der verwendeten Materialien und des Zustands Annahmen getroffen, die auf den Augenschein und baujahrestypische Kriterien abstellen. Sollten diese Annahmen nicht den Tatsachen entsprechen, so sind diese eventuell wertmindernd oder werterhöhend nachträglich zu berücksichtigen. Zudem wurden Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierung, Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit vermutlich zwei bis drei Wohnbereichen; zweigeschossig; unterkellert (Sockelgeschoss); ausgebautes Steildach (Walmdach); einseitig angebaut und baulich sowie gebäudetechnisch teilweise verquickt; straßenseitiger, eingeschossiger Anbau auf Sockelebene, vermutlich als Abstellraum nutzbar
Baujahr:	1934 (unbekannt, Schätzung nach Markierung am Gebäude)
Modernisierung:	unbekannt; gemäß Augenschein und übermittelten Auskünften ist zu unterstellen, dass im Zuge von Umbauarbeiten in 2013/2014 Teilmodernisierungen erfolgten (Innenausbau, Heizung, Warmwasser, Elektro)
Flächen und Rauminhalte	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 333 m ² (grobe, überschlägige Ermittlung nach Katasterkarten)
	Die Wohnfläche ist unbekannt.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt oder beauftragt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und den Nutzungseinheiten ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Fenster- und Tür-/Toreinfassungen teilweise aus Sandstein

3.2.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Mangels Innenbesichtigung muss der Ausstattungsstandard geschätzt werden. Nach Augenschein, Auskünften und Gesamteindruck wurde das Gebäude in den letzten drei Jahrzehnten teilmodernisiert. Die Gebäudehülle macht einen älteren Eindruck. Die Dacheindeckung scheint eine ältere Tonziegeldeckung zu sein. Die Haustür ist eine Alurahmenkonstruktion mit Drahtglaseinsatz, die Fassadenfenster scheinen ältere Holzrahmenfenster mit Doppelverglasung zu sein. Eine Unter-Putz-Wärmedämmung an der Fassade konnte nicht festgestellt werden. Rückseitig verläuft ein Edelstahl-Außenkamin. Am Putz wurde Unterhaltungsstau festgestellt, ein rückseitig zugemauertes Fenster ist zudem noch unverputzt. **Insgesamt wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard (Standardstufe ca. 2,0 von 5,0) unterstellt.**

3.3 Nebengebäude

Scheune, Baujahr unbekannt, offensichtlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Ca. 140 m² Grundfläche, dreifach grenzständig. Fachwerkkonstruktion mit Ausmauerung; überwiegend unverputzt. Holz-Zwischendecke; Holz-Satteldach mit Ziegel, fast traufhohes Holzschiebtor zum Hof. Eingebaute Pkw-Garage (Poroton-Mauerwerk, unverputzt, Schwingtor). Stromversorgung über Freileitung vom Wohnhaus. Augenscheinlich erheblicher Unterhaltungsstau, offensichtlich Nutzung als Lager und Garage. Unterstellte Nutzung: Garagen- und Lagerfläche.

3.4 Außenanlagen

- unterirdische Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Art und Zustand unklar
- Hauszugang mit Waschbetonplatten, schmiedeeisernes Gartentörchen; kleiner Vorgartenbereich mit Freisitz
- Hofbefestigung mit Bitumen und Grobschotter
- rückseitige Außentreppe von EG-Ebene zum Hof

Augenscheinlich erheblicher Pflege- und Unterhaltungsstau.

4 Gesamtbeurteilung

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem mäßigen Zustand, Unterhaltungstau an Gebäude und Außenanlagen ist offensichtlich. Die Ausstattung entspricht vermutlich einfacherem bis mittlerem Standard. Insgesamt wird ein nicht unwesentlicher Modernisierungsbedarf unterstellt. Die Wohnlage kann als einfach bis mittel bezeichnet werden.

Verkäuflichkeit: schwierig

- positiv: offensichtlich zumindest teilmodernisiert, großes Nebengebäude
- einschränkend: vermutlich bauliche und gebäudetechnische Verquickung der beiden Haushälften, offensichtlich Modernisierungs- und Unterhaltungsstau, Unklarheit bezüglich Denkmalschutz

Vermietbarkeit: nicht relevant (vorwiegend Selbstnutzungsimmobilie)