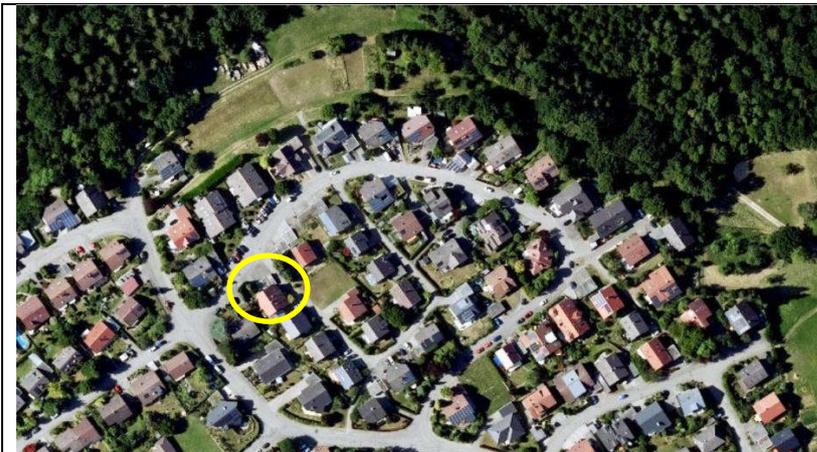


5. Lagemerkmale

5.1 Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage

Gebietslage: Bundesland: Land Baden – Württemberg.
Regierungsbezirk: Karlsruhe.
Landkreis: Tübingen.
Stadt: Kirchentellinsfurt (ca. 5.690 Einwohner).

Ortslage: Kirchentellinsfurt ist eine Gemeinde jeweils etwa 11 km nord-östlich von Tübingen und nordwestlich von Reutlingen gelegen. Das Bewertungsobjekt liegt im Norden von Kirchentellinsfurt in ortsrandnaher Lage in einem reinen Wohngebiet.



Wohnlage: gut

Erläuterungen /
Lagebeschreibung.
(sehr gut - gut - mittelmäßig -
schlecht - sehr schlecht -
unzumutbar)

Verkehrslage: Die Gemeinde liegt an der Bahnlinie Stuttgart - Tübingen und verfügt über ein dichtes Netz an Nahverkehrsverbindungen in Richtung Reutlingen und Tübingen. Über die B27 erreicht man die Landeshauptstadt Stuttgart und den Flughafen.

Entfernungen: Reutlingen ca: 9 km.
Tübingen ca: 11 km.
Stuttgart ca: 31 km.(Flughafen Stuttgart: ca.26 km).

ÖPNV Bus: Bushaltestelle fußläufig in 5 Minuten zu erreichen.
Regionalverkehrsbuslinien zu den umliegenden Gemeinden.

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur: Einrichtungen zur Versorgung für den täglichen Bedarf sind in Kirchentellinsfurt vorhanden. Eine Gemeinschaftsschule mit Grundschule ist am Ort vorhanden, sowie drei Kindertagesstätten

Umgebungsbebauung: Die unmittelbare Umgebungsbebauung sind überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser, wie auch Einfamilienwohnhäuser.

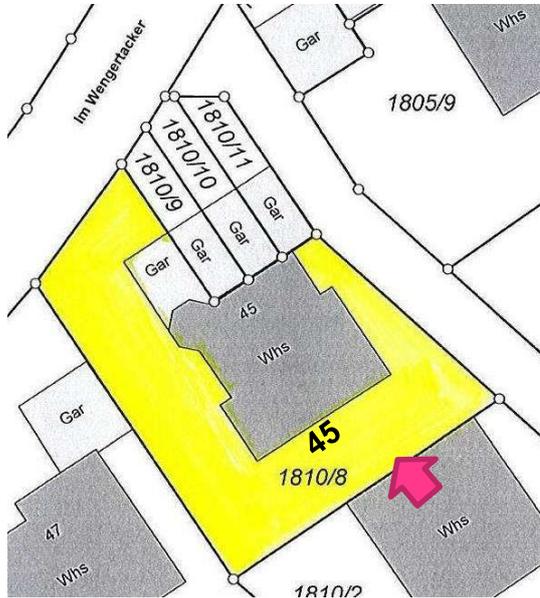
Immissionen: Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren keine Immissionen durch den Verkehr hörbar.

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr: Baugenehmigung 1984 +1 Jahr = 1985

Modernisierungen. 2004 Modernisierung des Bades incl. Steigleitungen.



Baubeschreibung der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück:

Das Grundstück ist bebaut mit einem Dreifamilienwohnhaus mit einer Garage und zwei PKW - Stellplätzen im Freien. Das Gebäude steht giebelständig zur Straße „Im Wengertgarten“. Der Hauseingang liegt im Südosten im EG.

Gemeinschaftseinrichtungen sind vorhanden wie:

- Waschküche im UG.
- Müllplatz.



Bewertungsobjekt:

Art:

Wohnungseigentum Nr. W 2 im EG

3 - Zimmer Wohnung (mit offenem Kamin).
mit 1 Abstellraum / Geräteraum im EG und
mit 1 Abstell- Hobbyraum im UG.

Sondernutzungsrecht:

An einer Gartenteilfläche und
an einem PKW- Stellplatz im Freien (vgl. rot markiert).

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige

Objekt1: Wohnungseigentum ATP Nr. W 2

D – 72138 Kirchentellinsfurt, Im Wengertacker 45

Raumaufteilung:

Wohnfläche:

Diele, Küche, Essen Wohnen (mit offenem Kamin) und Zugang zur Gartenterrasse, Gäste – WC, Flur, Bad und Schlafen Eltern mit Zugang zum Garten.

Nutzfläche:

Gartengeräte neben Hauseingang.
Abstellraum / Hobbyraum im UG.

Grundriss:

Funktional und großzügig.

Zwei Stufen führen von der Diele hinab zum Wohnzimmer mit Erker und offenem Kamin.

Belichtung:

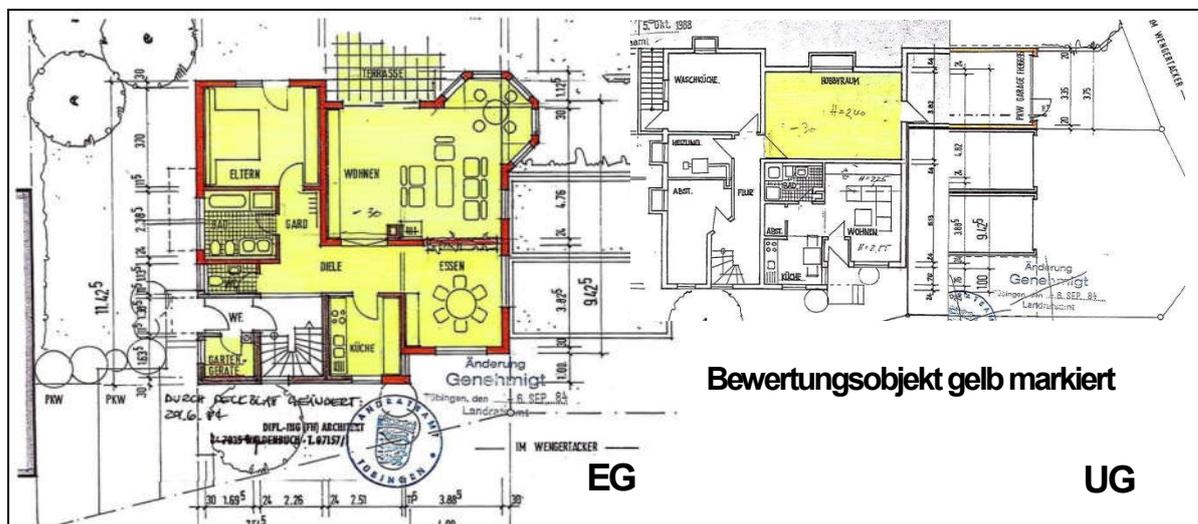
Gut.

Ausstattung:

Gut.

Erhaltungszustand:

Gut; im Wesentlichen baujahrtypisch mit Ausnahme Bad, das modernisiert wurde.



7.2 Flächenangaben

Die Wohnflächenermittlung erfolgt in Anlehnung an die DIN 283:

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Wohnfläche Bewertungsobjekt rd:	98,00 m²
Nutzfläche Geräteraum EG (2,61m ²) rd:	3,00 m ²
Nutzfläche Hobbyraum UG (25,66 m ²)	26,00 m ²

7.3 Bauweise, Baukonzeption
Das Objekt wird im Wesentlichen beschrieben.
Abweichungen sind ggf. vorhanden.

Bauteil	Ausführung	Anmerkungen / Festgestellte Mängel
Gebäudeart:	Massivbau).	
Fundamente:	Betonstreifenfundamente.	
Umfassungswände:	<u>UG:</u> Beton. <u>Restliche Geschosse:</u> Beton und Mauerwerk 30 cm.	
Außenfassade:	Putzfassade baujahr- typisch; gepflegtes Er- scheinungsbild.	
Innenwände:	Beton und Mauerwerk.	
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecken.	
Balkon über Garten- terrasse des bewert- ungsobjektes	Stahlbeton Massivkragplat- ten und Holzgeländer.	
Dach:	Satteldach ohne Dachgau- ben mit Dachpfanneneindeckung.	
Dach Erker EG, Vordach Hauseingang, Erker im DG	Holzkonstruktion mit Bi- berschwanzeindeckung.	
Dachdämmung:	Keine Kenntnis über Dämmungsaufbau.	
Rinnen und Bleche:	Kupfer.	
Treppen / Treppenhaus:	Systemtreppe mit Kunst- steinbelag. Treppengeländer Stahl.	
Fenster:	Holzisolierglasfenster, Sprossenfenster im Erker Schiebetür zur Gartenter- rasse.	
Hauseingangs Türelement:	Eingangelement Holztür mit Glasfüllung baujahr- typisch; Briefkasten inte- griert.	
Wohnungsein- gangstür:	Röhrenspantüre mit Holz- zarge baujahrtypisch.	
Wärmeschutz:	Insgesamt baujahrtypisch.	
Schallschutz:	Insgesamt baujahrtypisch.	

7.4 Raumausstattung und Ausbaustandard

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Sondereigentum Wohnung:		
Türen:	Röhrenspantüre mit Holzzarge; Schiebetür zur Küche.	
Böden:	<u>EG /</u> Geräteraum, Diele Flur, Kochen: <u>Essen, Wohnen, Gäste WC:</u> Fliesenbelag baujahrtypisch. <u>Bad:</u> Granitbelag. <u>Schlafen:</u> Laminat. <u>UG / Hobbyraum:</u> OSB - Platten.	
Wände:	Wände verputzt und gestrichen oder mit Raufaser tapeziert. <u>Küche:</u> Im Bereich der Arbeitsfläche gefliest. <u>Bad:</u> Raumhoch gefliest.	
Wände:	Decken verputzt und gestrichen oder mit Raufaser tapeziert.	
Zubehör:		
Einbauküche:	Älter als 10 Jahre.	Kein Zubehörwert.
Gartenhütte:	Älter als 10 Jahre.	Kein Zubehörwert.

7.5 Technische Gebäudeausstattung

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Öl – Zentralheizung. Baujahr unbekannt. Wärmeverteilung über Fuß- bodenheizung.	Verbrauchsabrechnung Keine Angabe möglich; kein Wirtschaftsplan vor- handen.
Sanitär:	Zentrale Warmwasserver- sorgung. <u>Bad 2004 modernisiert</u> Natürlich be- und entlüftet. 1 WC wandhängend. 1 Dusche. 1 Badewanne. 2 Handwaschbecken. 1 Waschmaschinenanschluss.	Leichter Schimmel im Bad im Bereich der Dusche. Drückerpanel fehlt. Leichter Schimmel bzw. Verfärbungen in den Fugen der Dusche.

	<u>Gäste – WC:</u> Baujahrtypisch. Natürlich be- und entlüftet. 1 WC wandhängend. 1 Handwaschbecken.	
Elektroinstallation:	Dem Nutzungszweck entsprechende Ausstattung. Sprechanlage und Türöffner vorhanden.	Kein Stromzähler für Allgemeinstrom. Nach Auskunft des Schuldners läuft der Allgemeinstrom im Haus, sowie der Strom für eine Garage auf den Stromzähler des Bewertungsobjektes.

7.6 Gemeinschaftseinrichtungen / Außenanlagen

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
PKW -Stellplätze im Freien:	Betonpflaster.	
Gartenterrasse des Bewertungsobjektes:	Betonplatten.	<u>Sondereigentum:</u> Deutliche Unebenheiten; Gartenterrasse muss saniert werden.
Wege / Zuwegung:	Betonplatten	<u>Gemeinschaftseigentum:</u> Deutliche Unebenheiten; muss im Rahmen der üblichen Instandhaltung saniert werden.
Bepflanzung:	Rasen; Bäume, Büsche und Bodendecker; insgesamt gepflegter Zustand.	

7.7 Energetische Beurteilung

Es liegt kein Energieausweis vor.

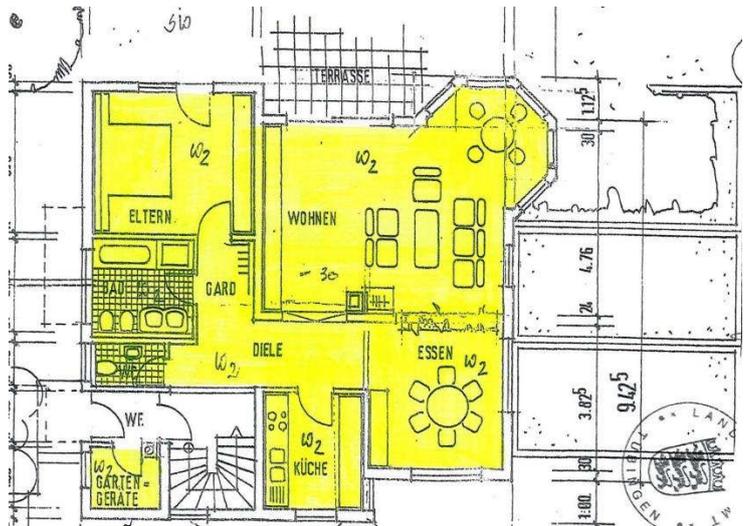
Der energetische Standard ist im Wesentlichen baujahrtypisch.

Empfehlung:

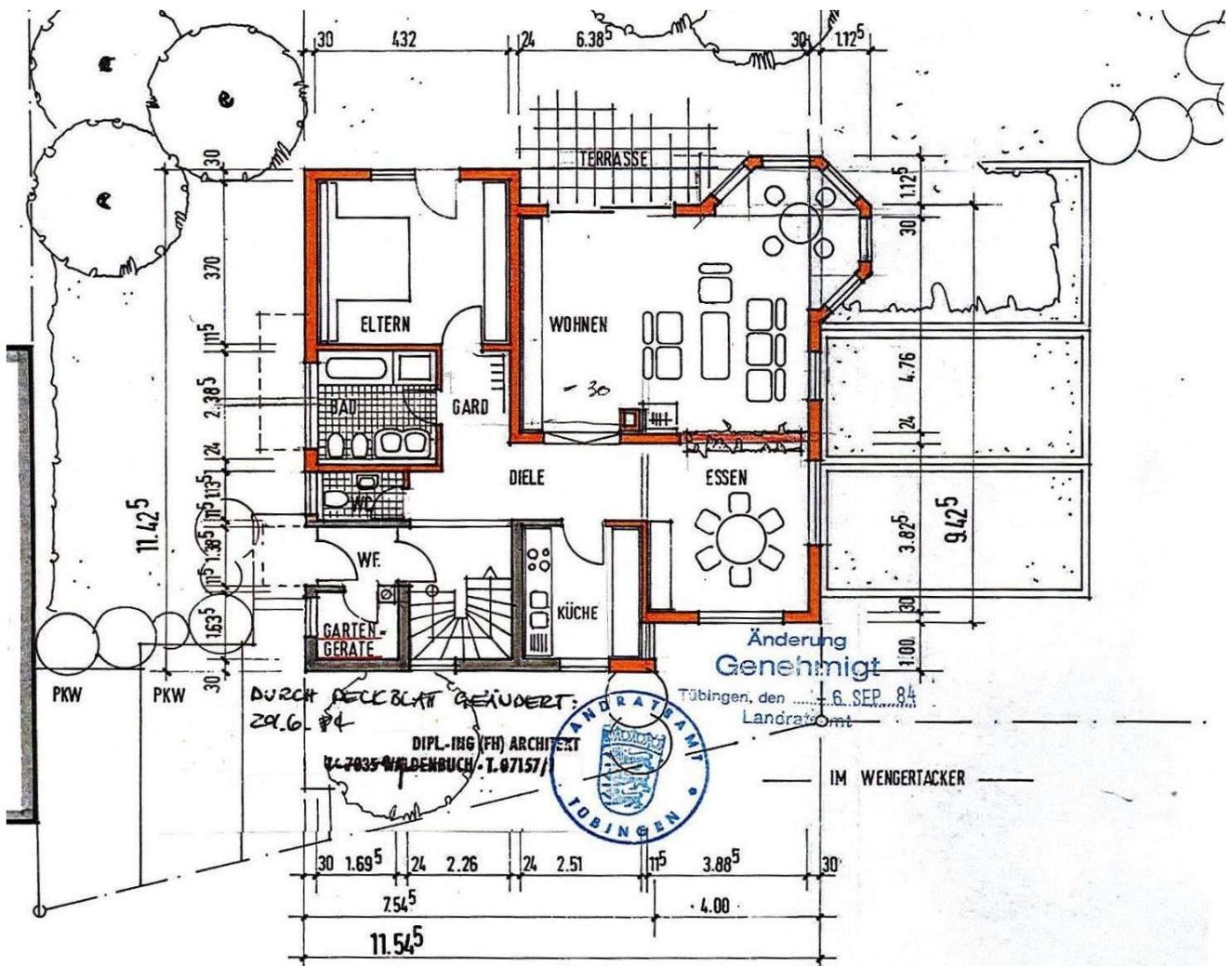
Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

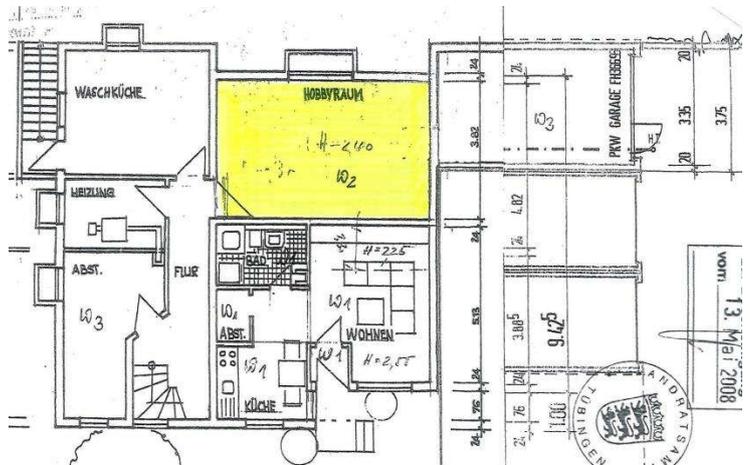
Da das Mehrfamilienwohnhaus energetisch nicht wesentlich modernisiert wurde, liegen derzeit leider noch keine gesicherten Erkenntnisse vor in wieweit künftig die Energieklasse des Gebäudes sich auf die Preisbildung am Markt auswirkt.



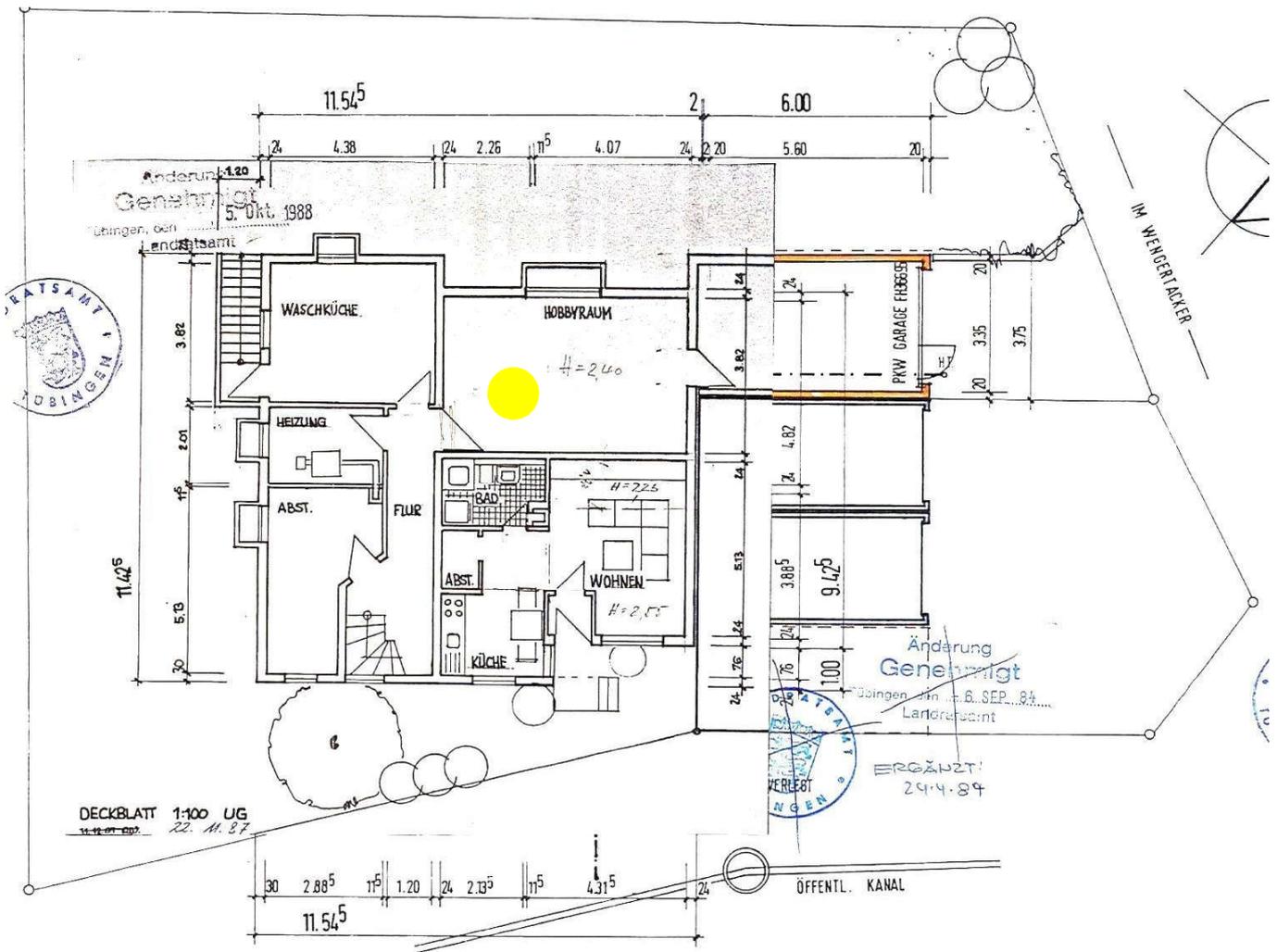
Bewertungsobjekt (W 2) gelb markiert



Grundriss EG



Bewertungsobjekt (W 2) gelb markiert



Grundriss UG

Anlage 5
Flächenberechnungen

Wohnung Nr. W. 2

7402 Kirchentellinsfurt, Im Wengertacker, Parz. Nr. 1810/8

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 285

Untergeschoß: (Einliegerwohnung)

Wohnen	$5,885 \times 4,315 =$	$25,38$		
	$1,135 \times 1,625 =$	$1,84$		
Küche/Essen	$2,57 \times 2,135 =$			5,48
Bad	$1,76 \times 2,135 =$			3,76
Abstr.	$1,51 \times 1,01 =$			1,53
				29,37 m ²
abzüglich 3% für Putz				0,88 m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung				28,45 m²

Erdgeschoß:

a) Wohnräume

Wohnen	$4,76 \times 6,385 =$	$30,39$		
Erker	$3 \times 1,125 \times \frac{1,125}{2} =$	$1,90$		
	$2 \times 1,50 \times 1,125 =$	$3,38$		
./Kamin	$0,50 \times 1,40 =$	$0,70$		34,97
Essen	$3,825 \times 3,885 =$			14,86
Eltern	$4,32 \times 3,70 =$			15,98
				65,81 m ²

b) Küchen

$2,51 \times 3,01 =$				$7,55 \text{ m}^2$
----------------------	--	--	--	--------------------

c) Neberräume

Bad	$2,385 \times 2,635 =$	$6,28$		
WC	$1,135 \times 1,76 =$			2,00
Gard.	$2,635 \times 1,57 =$			4,13
Diele	$1,70 \times 2,865 =$	$4,87$		
	$2,375 \times 2,26 =$	$5,36$		10,23
Wandf.	$1,385 \times 1,885 =$			2,61
				25,25 m ²

98,61 m²

abzüglich 3% für Putz 2,96 m²

Wohnfläche Erdgeschoß **95,65 m²**

=====

Terrasse $1/4 \times 4,00 \times 2,00 = 2,00 \text{ m}^2$

Wohnfläche rd:	98,00 m²
Nutzfläche Geräteraum EG (2,61m ²) rd:	3,00 m ²
Nutzfläche Hobbyraum UG (25,66 m ²)	26,00 m ²