

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit des Grundstücks:

Grundstücksgröße und -zuschnitt:

Das 1189 m² große Grundstück ist ungefähr quadratisch geschnitten und befindet sich in Nordosthanglage.

Nutzung:

Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienwohnhaus und ein Schuppen.

Erschließungszustand:

Das Anwesen wird von der Wattenweiler Straße erschlossen.

Bodenbeschaffenheit:

Bei dem Grundstück des Wertermittlungsobjektes wird von einer normalen Eignung als Baugrund ausgegangen, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

3.4 Baubeschreibung:

3.4.1 Das Wohngebäude:

Baujahr: Ursprungsbaujahr ca. 1957
Anbau in ca. 1988

Bauweise:

1 Vollgeschoss
Ausgebautes Dachgeschoss
Volle Unterkellerung
Satteldach mit Gauben

- Massivbauweise Beton und Mauerwerk.
- Decken massiv.
- Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Dachpfannen. Wärmedämmung nicht bekannt.

- Dachgauben auf beiden Seiten, mit Zementfaserplatten verkleidet. Dachentwässerung über verzinkte Rinnen und Fallrohre.
- Putzfassade ohne Wärmedämmung. Zementfaserplattenverkleidung im Dachbereich des südlichen Giebels.
 - Hauseingangstüre in Holzkonstruktion mit Glasausschnitten. Klingeltaster neben der Türe. Betonierte Eingangsüberdachung.
 - Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden, teilweise auch Holzfensterläden.
 - Massiver, überdachter Balkon im Dachgeschoss. Überdachter Terrassenbereich im Erdgeschoss.
 - Stromeinspeisung über Dachständer.
 - Heizungsanlage nicht bekannt. Gemauerter Schornstein vorhanden. Äußerer Edelstahlkamin zum Wohnzimmer im EG.

Aufteilung lt. Baugesuch:

UG	Flur, Keller- und Abstellräume.
EG	Flur, WC, Küche, Wohn/Essraum, 2 Schlafzimmer, Bad, überdachte Terrasse.
DG:	Flur, WC, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad und überdachter Balkon
Spitzboden:	Nicht bekannt. Mit hoher Wahrscheinlichkeit Bühnenraum.

Ausstattungsmerkmale:

Keine Angaben zum Ausstattungsstandard und Zustand des Innenbereichs, da eine Begehung des Wohnhauses nicht ermöglicht wurde.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von mittlerem Standard ausgegangen. Ohne Gewähr.

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vor.

3.4.2 Geräteschuppen:

Bei diesem Schuppen handelt es sich um den ehemaligen Kleintierstall aus dem Jahr 1958 mit einem Anbau aus dem Jahr 1968.

Eingeschossige Bauweise mit Satteldach, ohne Unterkellerung.

- Außenwände im östlichen Teil (ehemaliger Kleintierstall) gemauert, ansonsten Holzkonstruktion.
- Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Dachziegeln.
- Holzdielentüren.
- Alte Holzfenster mit Einfachverglasung in unterschiedlichen Ausführungen.

3.4.3 Außenanlagen:

- Asphaltierte Zufahrt von der Wattenweiler Straße bis zum Geräteschuppen in Hanglage.
- Grünfläche mit Baumbestand.
- Äußerer Treppenabgang auf der Ostseite des Wohnhauses zur Waschküche, sanierungsbedürftig.

3.4.4 Zustand u. allg. Beurteilung:

Wohngebäude mit Renovierungsbedarf.
Die Fassade hat mehrere Schadstellen und ist renovierungsbedürftig.
Der äußere Treppenabgang ist dringend sanierungsbedürftig.
Die Außenanlagen sind ohne Pflege.
Der Zustand des Innenbereichs ist nicht bekannt.

3.4.5 Wohnfläche und Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde vom Gutachtenersteller auf Grundlage der Baugesuchpläne vom 25.7.1988 ermittelt. Insofern ohne Gewähr.

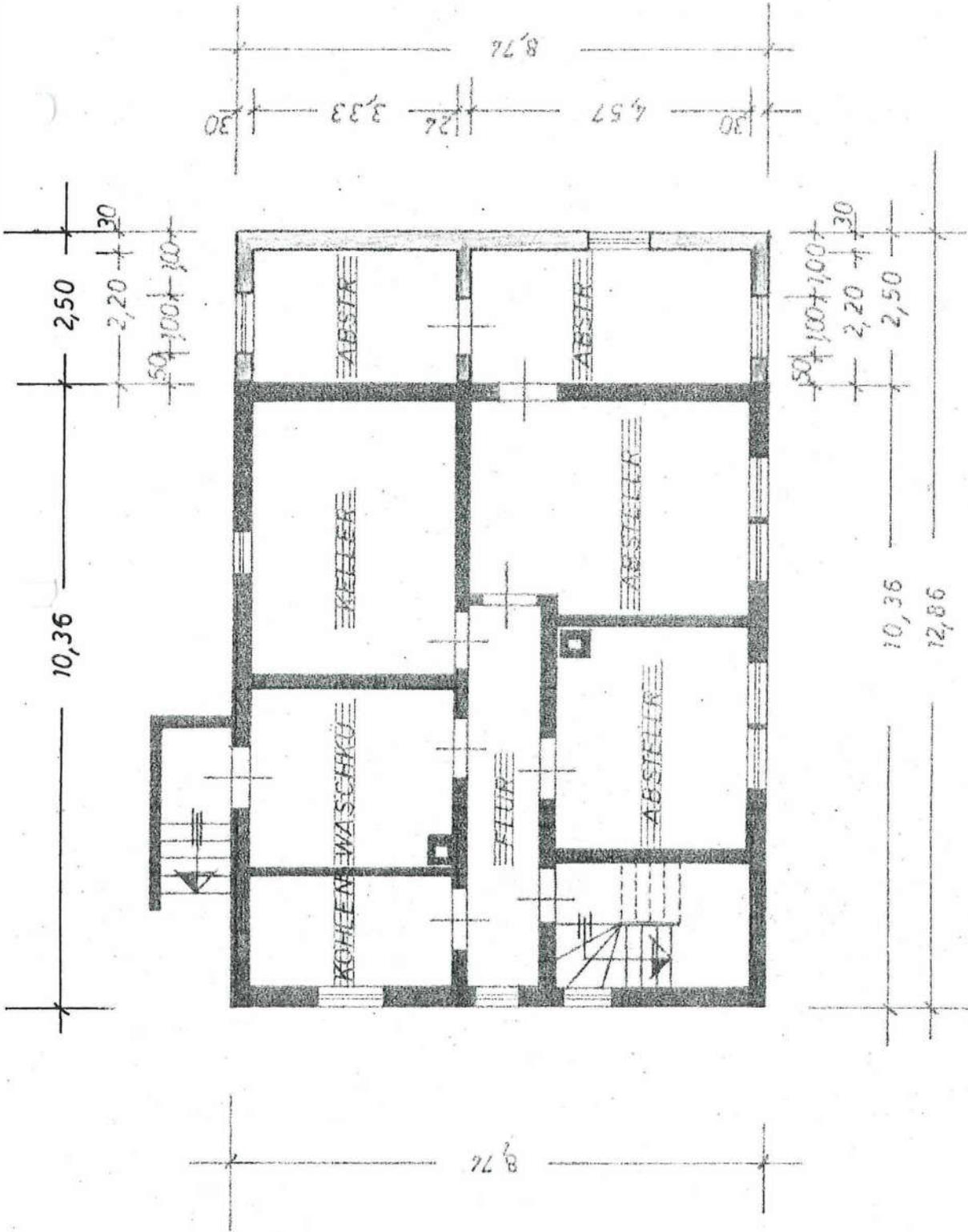
Die Wohnfläche wurde der Wohnflächenberechnung aus den Baugesuchunterlagen der Gemeinde Weissach entnommen und um die Terrassen- bzw. Balkonfläche ergänzt. Insofern ohne Gewähr.

Die Berechnungen sind dem Gutachten als Anlage beigelegt.

Wohnfläche EG	ca.	83 m ²
Wohnfläche DG	ca.	77 m ²

Bruttogrundfläche Wohnhaus:	ca.	404 m ²
		=====

M. 1:100



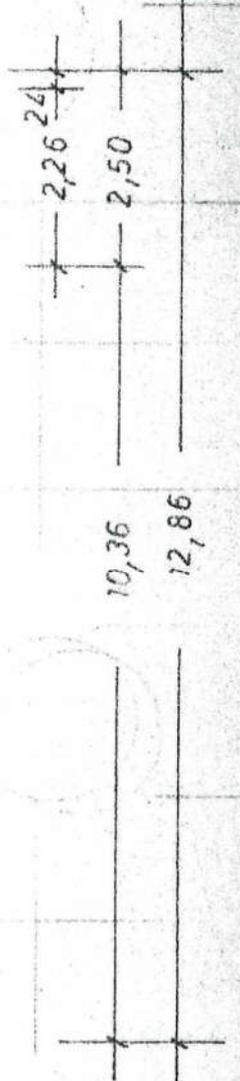
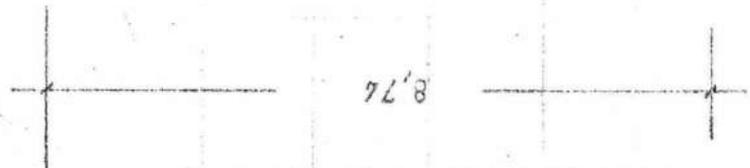
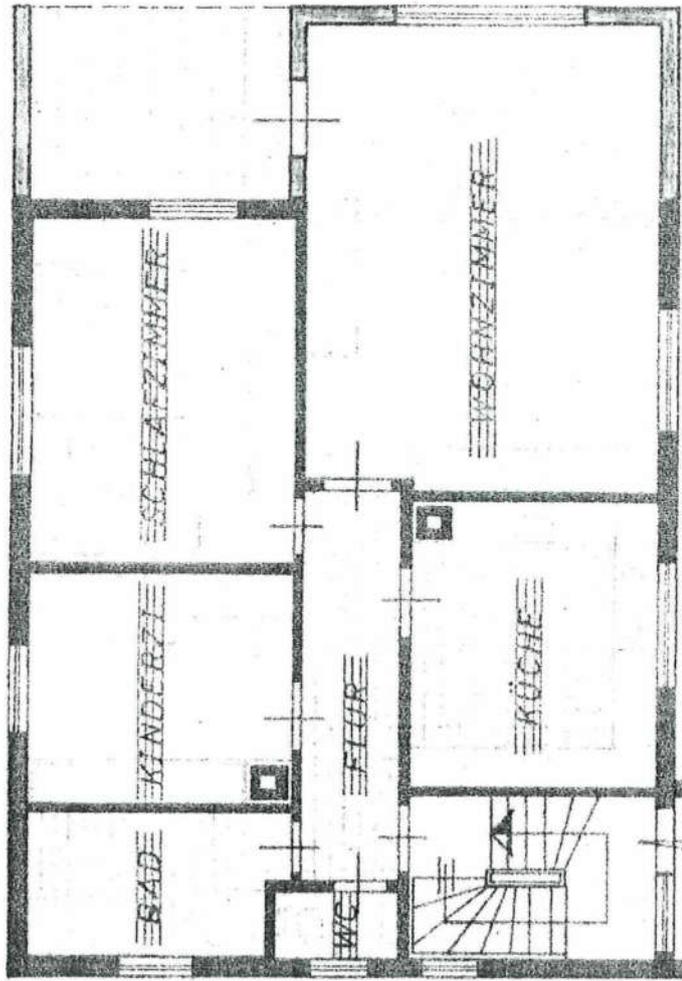
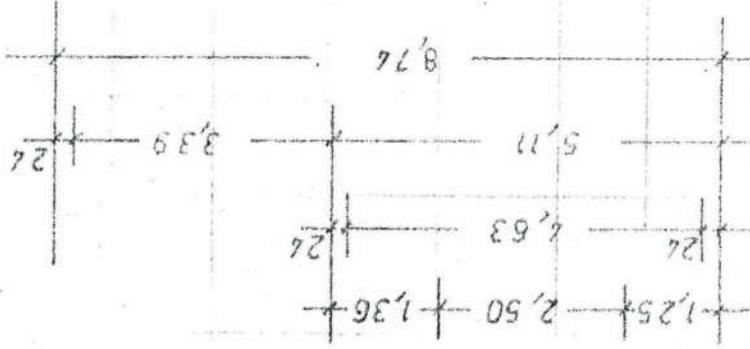
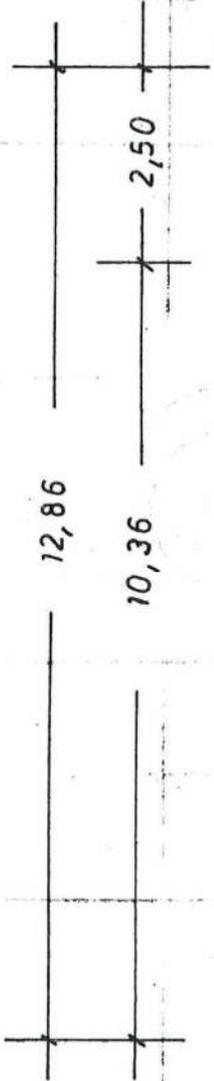
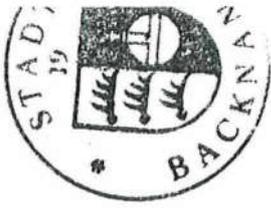
ANERKANNT / GEFERTIGT

OBERWEISSACH

DER BAUHERR

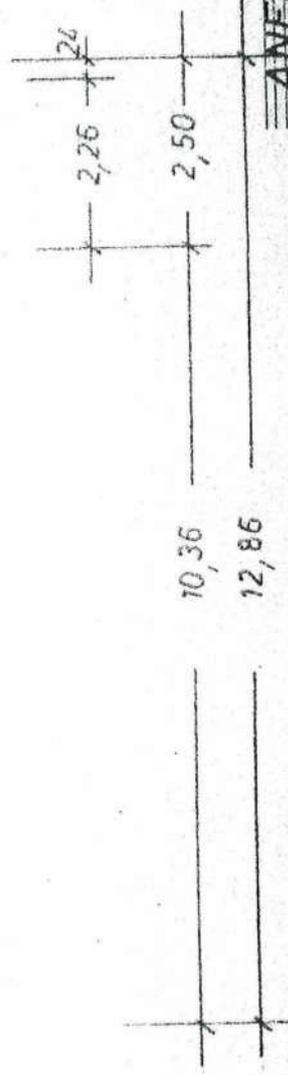
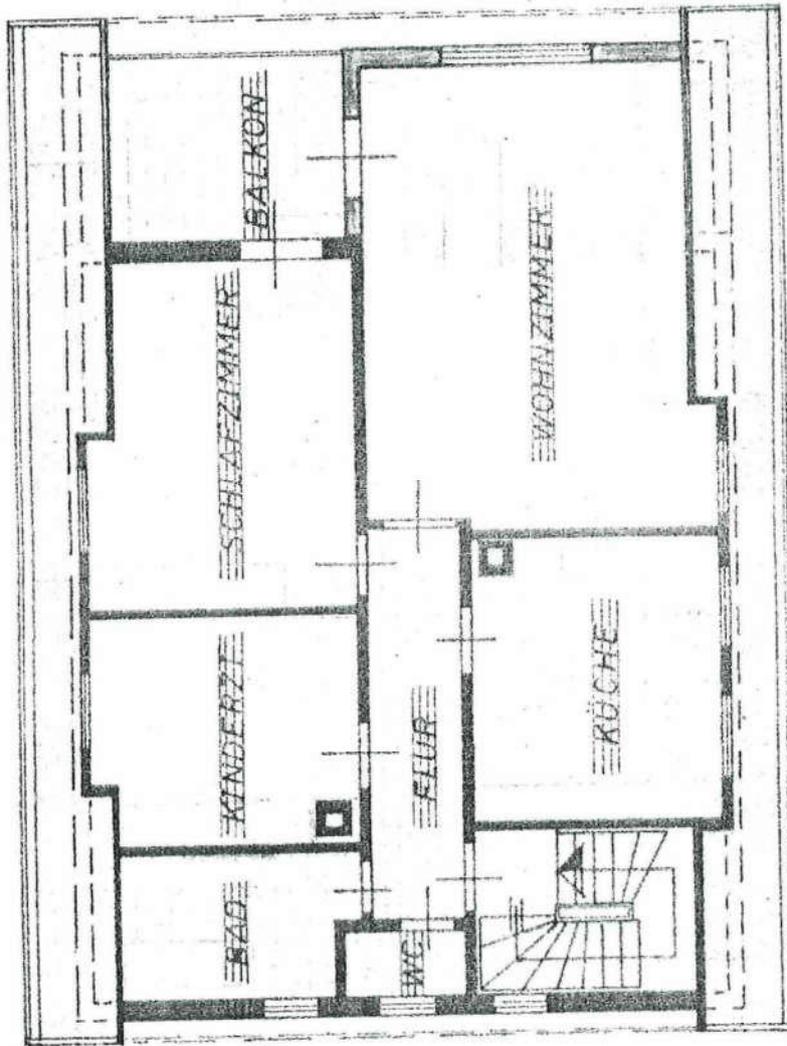
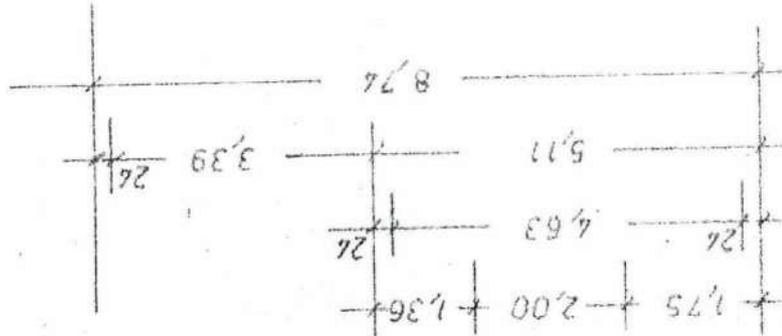
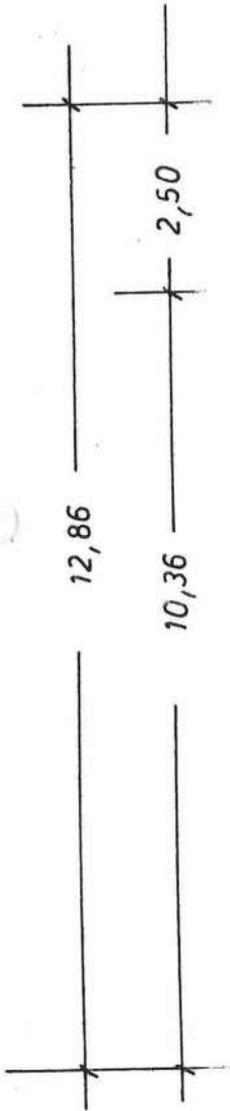
GRUNDRISS-EG

M. 1:100



GRUNDRISS - DG

M. 1:100



ANERKANNTE VERFÄHRIGKEIT

