

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit des Grundstücks:

Grundstücksgröße und –zuschnitt:

Das 330 m² große Grundstück ist rechteckig geschnitten und befindet sich in geringer Nordhanglage.

Nutzung:

Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes Wohnhaus mit Anbau und integrierter Garage.

Erschließungszustand:

Das Anwesen wird von der Kasteneckstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine asphaltierte Straße mit beidseitig angelegten Gehwegen.

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. 1921
Anbau Nordseite ca. 1976

Bauweise:

2 Vollgeschosse
Volle Unterkellerung
Mansardendach

Anbau mit Flachdach.

- Massivbauweise Beton und Mauerwerk, teilweise Holzfachwerkskonstruktion.
- Holzbalkendecken.
- Mansardendach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Biberschwanzziegeln. Quergiebel auf der Ostseite mit Mansardendach und Walmdach. Dachgauben. Keine Dämmung der Dachfläche oder obersten Geschossfläche vorhanden. Entwässerung über Dachrinnen.
- Putzfassade ohne Wärmedämmung.
- Hauseingangstüre in Leichtmetallkonstruktion mit Glas.
- Bei der Garage Rolltor mit Elektroantrieb.
- Betontreppe zum UG. Holztreppe mit Holzgeländer zum DG.
- Kunststofffenster und Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden.
- Gaszentralheizungsanlage (Gasbrennwerttechnik) ohne Warmwasseraufbereitung. Die Gasterme befindet sich im UG und ist lt. Energieausweis aus dem Jahr 2004.
- Stromeinspeisung über Dachständer.

Aufteilung:

- | | |
|-----|--|
| UG | Flur, 2 Gewölbekeller, Abstellraum, Waschküche. Garage. |
| EG | Wohnung mit Diele, 4 Zimmern, Küche, Bad, WC und Balkon. |
| DG: | Wohnung mit Flur, 3 Zimmern, Küche, Bad, WC und Balkon. |

Spitzboden: Nicht ausgebauter Bühnenraum.

Ausstattungsmerkmale:

- Wohnungseingangstüren und Zimmertüren als Holzfurniertüren an Holzzargen. Im DG Holztüren aus dem Baujahr, mit Kunststofffolie überzogen (schlechte Qualität).
Holzdielentüren aus dem Baujahr im UG.
- Bodenbeläge: Beton im UG, Granit im Treppenhaus, Parkett, Keramik, PVC und Laminat. Holzdielen im Spitzboden.
- Wände im UG teilweise mit Rigidplatten/Styropor verkleidet. Gewölbekeller verputzt und gestrichen. In den Wohnungen verputzt und tapeziert.
- Decken verputzt und gestrichen. Teilweise auch Holzverkleidungen.
- Heizung über Konvektorenheizkörper. Im Bad DG Elektrostrahler über der Türe.

- Bäder renoviert. Wände bis zur Decke gefliest. Im EG Dusche, Handwaschbecken. Elektroboiler ca. 80 Liter Fassungsvermögen und Waschmaschinenanschluss.
Im DG Dusche, Handwaschbecken, Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler in der Küche mit einem Fassungsvermögen von ca. 60 Liter.
- WC im EG u. DG in mittlerem Standard.
- Balkone mit Betonplatten belegt. Metallgeländer mit horizontaler Kunststoffbeplankung.

Energieausweis:

Ein Energieausweis mit Datum vom 11.6.2022 liegt vor. Der berechnete Energiebedarf dieses Gebäudes beträgt 240,6 kWh/(m².a).

3.4.2 Außenanlagen:

- Hauszugang und Stellplatz vor dem Haus aus Zementverbundpflaster.
- Gehwege entlang des Hauses aus Betonplatten.
- Vorgarten als Grünfläche.
- Einfriedung durch Jägerzaun und Holztor.
- Garagenzufahrt asphaltiert.
- Weiterer PKW-Stellplatz aus Betonplatten.

3.4.3 Zustand u. allg. Beurteilung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in guter Lage von Freiberg. Der Zustand ist dem Alter entsprechend zufriedenstellend. Feuchtigkeitsprobleme sind bei der Garage in der nordöstlichen Ecke vorhanden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit Abdichtungsprobleme an der darüber liegenden Terrassenfläche. Erhebliche Putzschäden an der Fassade in diesem Bereich sowie Schäden in der Garage. Weitere Putzschäden durch Feuchtigkeit in den Gewölbekellern.

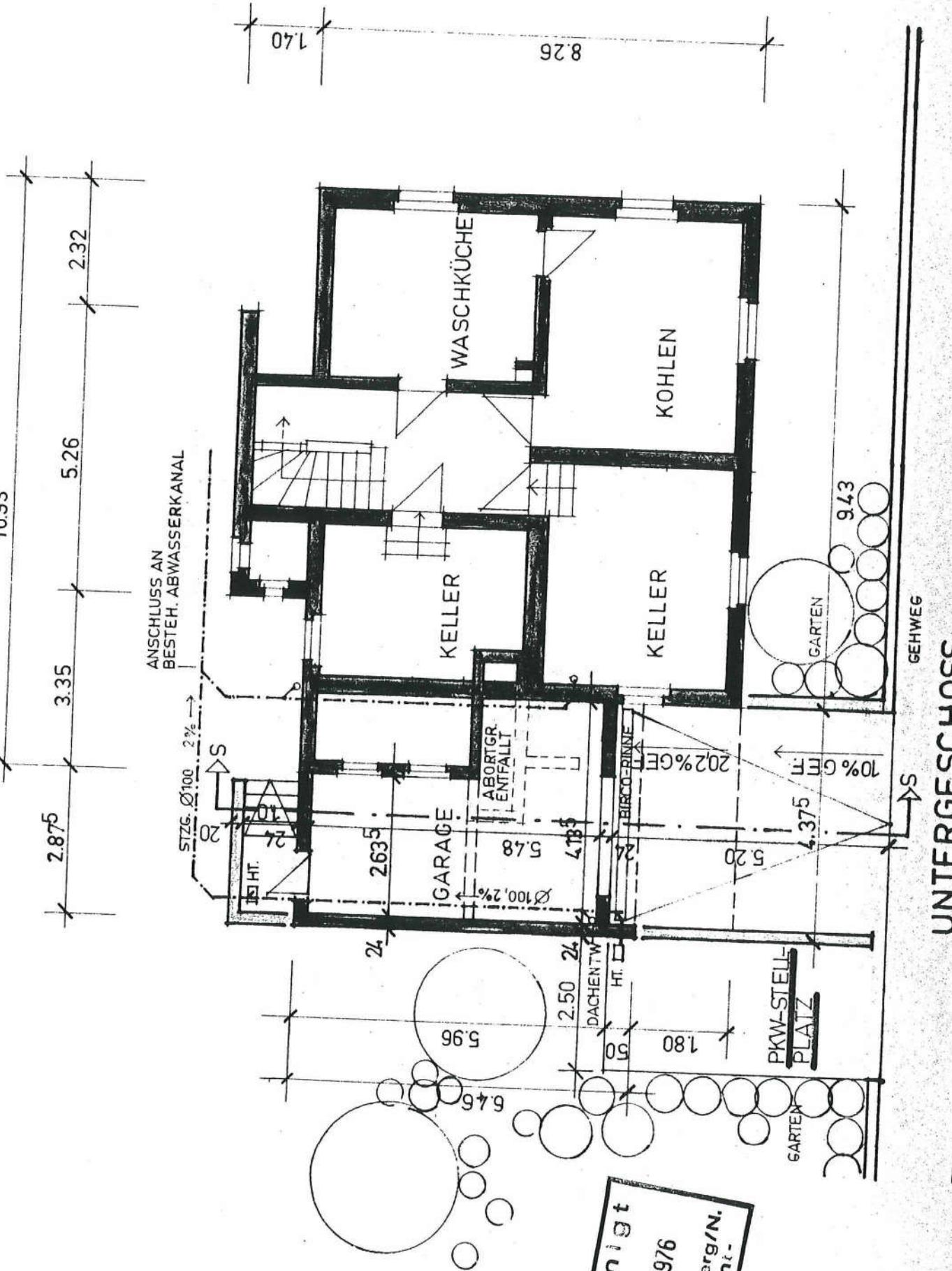
Die Wohnungen sind in bewohnbarem Zustand. Alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren sind vorhanden. Die Bäder sind klein. Die Warmwasseraufbereitung durch Elektroboiler ist nicht mehr zeitgemäß, der Boiler im DG hat ein Fassungsvermögen von lediglich 60 Liter und befindet sich in der Küche über der Spüle.

10.93

2.875 3.35 5.26 2.32

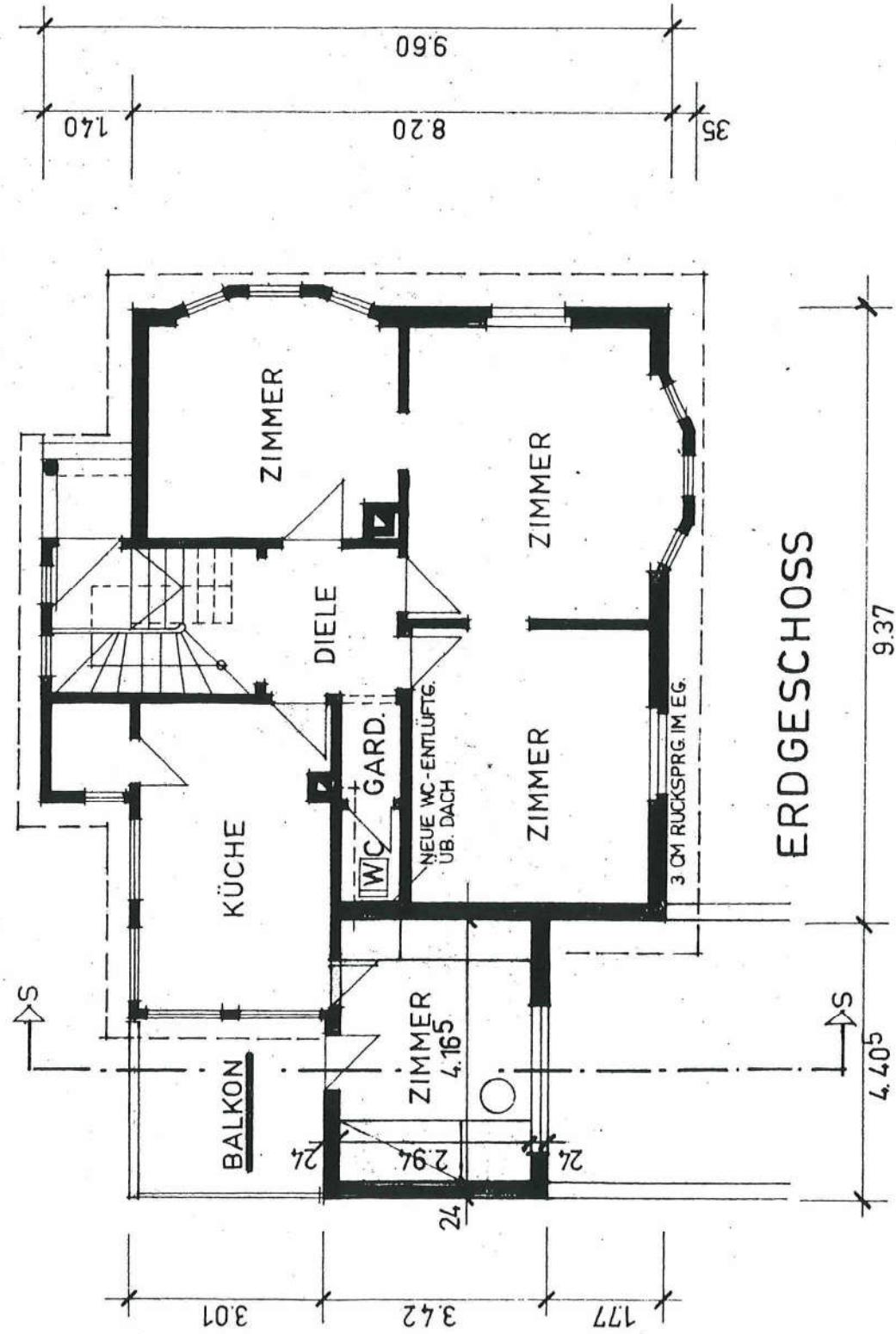
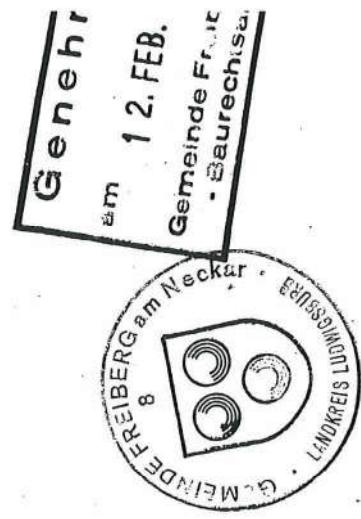
ANSCHLUSS AN
BESTEH. ABWASSERKANAL

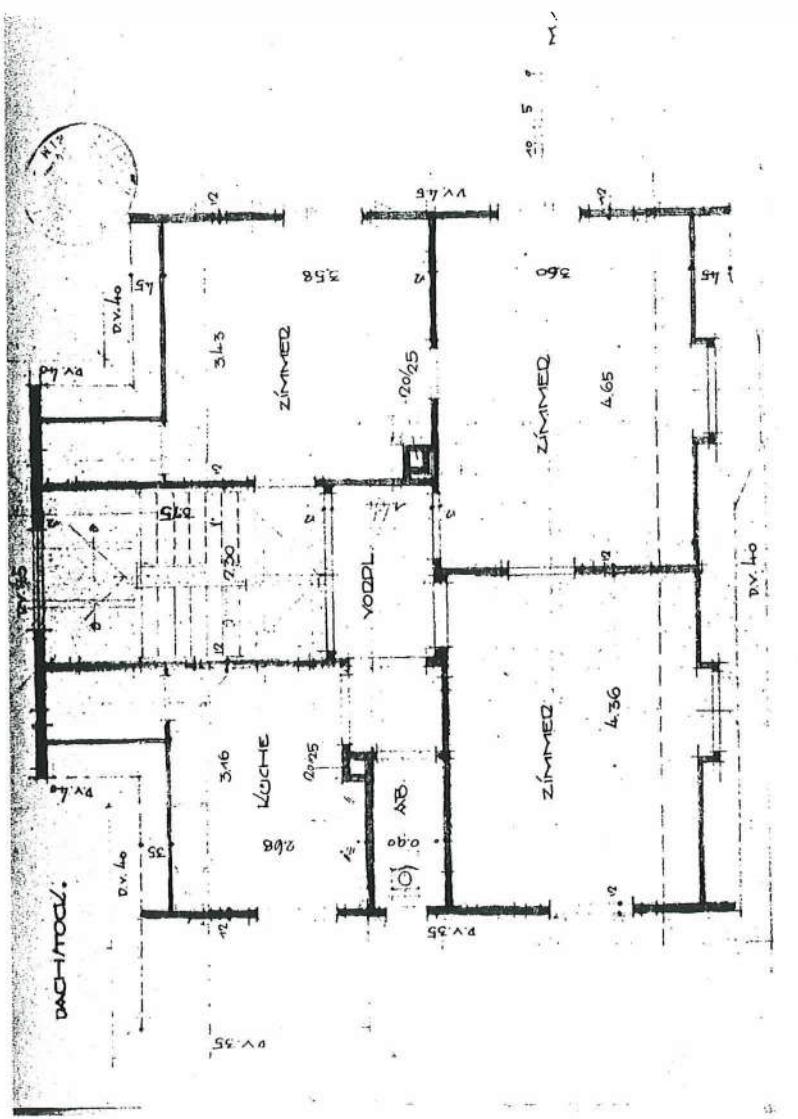
140 8.26



UNTERGESCHOß

Genehmigt am 12. FEB. 1976
Gemeinde Freiburg/N.
- Beurecksumit -
Neckar En





Dachgeschoss