



5. Gebäudebeschreibung ¹

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung dokumentiert den Zustand des/der aufstehenden Gebäude nach § 6 (5) der ImmoWertV, insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, Größe, Ausstattung und Qualität, den baulichen Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer. Weiter zu dokumentieren sind nach § 6 (6) der ImmoWertV Hinweise über durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Detaillierte Berechnungen zur Gesamt- und Restnutzungsdauer sind weitgehend unter der Rubrik „Ermittlung von Nutzungsdauer und Normalherstellungskosten“ enthalten. Weitere Angaben zu Instandsetzungen oder Modernisierungen sind unter der Rubrik „Grundsätzliche Erläuterungen“ enthalten.

5.1. Einfamilienhaus mit Garage (unterkellert)

Art des Gebäudes: Wohngebäude Nutzungsart: ausschließlich zu Wohnzwecken

Anzahl der Vollgeschosse: I + DG

Keller: voll unterkellert

Baujahr: 1997

5.2. Ausführung und Ausstattung Innenbereich

Geschoss: **Untergeschoss** Nutzungsart: Keller/Haustechnik /Hauswirtschaft
Hobbyraum / Dusche

Fundamente: Streifenfundamente Beton

Konstruktion: Massivbauweise Umfassungswände: Schalbeton d= 30 cm
+ Perimeter-Dämmung

Innenwände: Ziegel-Poroton Mauerwerk d =24,0 cm tragend d = 11,5 cm nicht tragend

Außentreppe: ja

Decke: Schalbetondecke Treppe: freitragende Massivholztreppe

Keller-/Technikräume / Hobbyraum

Bodenbeläge: Beton-Estrich / teilweise Fliesen

Wände: verputzt und gestrichen

Decken: verputzt und gestrichen

Fenster: Holz-Isolierglasfenster

Türen: Holz-/Holzfurniertüren

¹ Teilweise erhoben aus örtlichen Feststellungen, teilweise erhoben aus dem Vorgutachten
Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschuss der Stadt Heidenheim für die Ermittlung von Grundstückswerten



Baumängel/-schäden: keine

Haustechnik:

Sanitäre Installationen: Warmwasser-/Kaltwasserleitungen: Kupfer Abwasser: PVC

Heizungsanlage: Zentralheizung
Luft-Wärmepumpe / Fußbodenheizung gesamtes Gebäude

Etage: UG/Keller

Warmwasser: über Zentralheizung (Warmwasserspeicher)

Sanitäre Einrichtungen: Dusche

Elektro-Installation: Zählerschrank: UG Einspeisung: Erdkabel
Ausstattung: durchschnittliche Ausstattung
 Klingel-Anlage Sprech-Anlage Telefon-Anschluss
 Sat-Anlage DSL-Anschluss Sprech-Anlage (defekt)
 Großflächenschalter Alarmanlage Klima-Anlage
 technisch aufwändig Smart-Raum-System

Technische Einrichtungen: keine

Geschoss: ErdgeschossNutzungsart: Wohnräume EG
Terrasse / Wintergarten

Konstruktion: Massivbauweise Umfassungswände: Ziegel-Poroton d= 30,0 cm

Innenwände: Ziegel-Poroton tragend: d= 24 cm / nicht tragend: d= 11,5 cm

Decke: Filigrandecke Treppe: freitragende Massivholztreppe

Wohnräume/Küche/WC:

Bodenbeläge: Holzdielen / Fliesen

Wände: Rauhputz Nassräume mit Wandfliesen

Decken: Rauh-Putz

Fenster: Holzfenster Verglasung: Isolierverglasung
Rollladen elektrisch

Innentüren: Massivholztüren Zargen: Holz-Zargen

Beschläge: gehoben Besonderheiten: keine

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Wanne, Dusche, WB, Boden- und Wandfliesen

Besondere Einrichtungen: Einbauküche
Kachelofen
Wintergarten mit Beschattung



Geschoss:	Dachgeschoss	Nutzungsart:	Schlafräume / Kinderzimmer / Bad
Konstruktion:	Massivbauweise	Umfassungswände:	Ziegel-Poroton d= 30 cm
Innenwände:	Ziegel-Poroton	tragend:	d= 24 cm / nicht tragend: d= 11,5 cm
Decke:	Holzbalkendecke		
	<u>Schlafräume/Bad/WC:</u>		
Bodenbeläge:	Holzdielenböden / Nassräume Fliesen (im Bad noch nicht vorhanden)		
Wände:	Rauhputz	Nassräume mit	Wandfliesen
Decken:	Rauh-Putz		
Fenster:	Holzfenster	Verglasung:	Isolierverglasung
Innentüren:	Massivholztüren	Zargen:	Holz-Zargen
Beschläge:	gehoben	Besonderheiten:	keine
Sanitäre Einrichtungen:	Bad mit Wanne, Dusche, WB, WC		
Besondere Einrichtungen:	kein		

5.3. Dach

Dachform:	Satteldach	Holz-Sparrendach
Isolierung:	Zwischensparrendämmung / Glaswolle / Folie	
Dachrinnen:	Kupferblech	

5.4. Fassade/Außenbereich

Außenputz:	Kunstharzputz		
Wärmeschutz:	Voll-Wärmeschutz (8 cm Mineralwolle)		
Haustüre:	Holz	Details:	Glas-Ausschnitt
		Beschläge:	bessere Beschläge

5.5. Nebengebäude

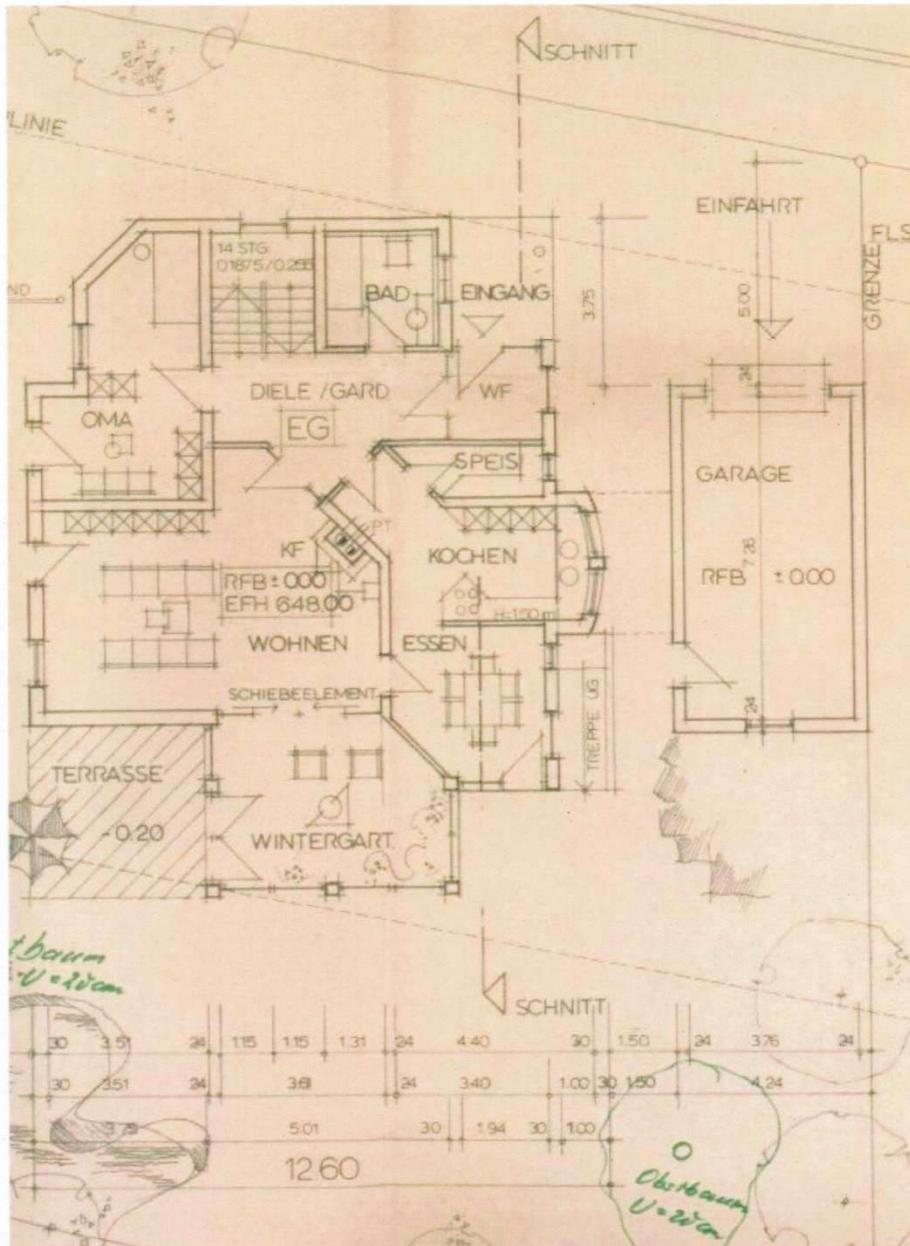
Massiv-Garage, unterkellert, Satteldach, Holz-Schwingtor



13.5. Grundrisspläne / Schnittzeichnung / Flächen

Wertgutachten Grundfeldstraße 25, 73432 Aalen
Stichtag: 22.01.2016

Gutachterausschuss der Stadt Aalen
Az.: 20160715.6

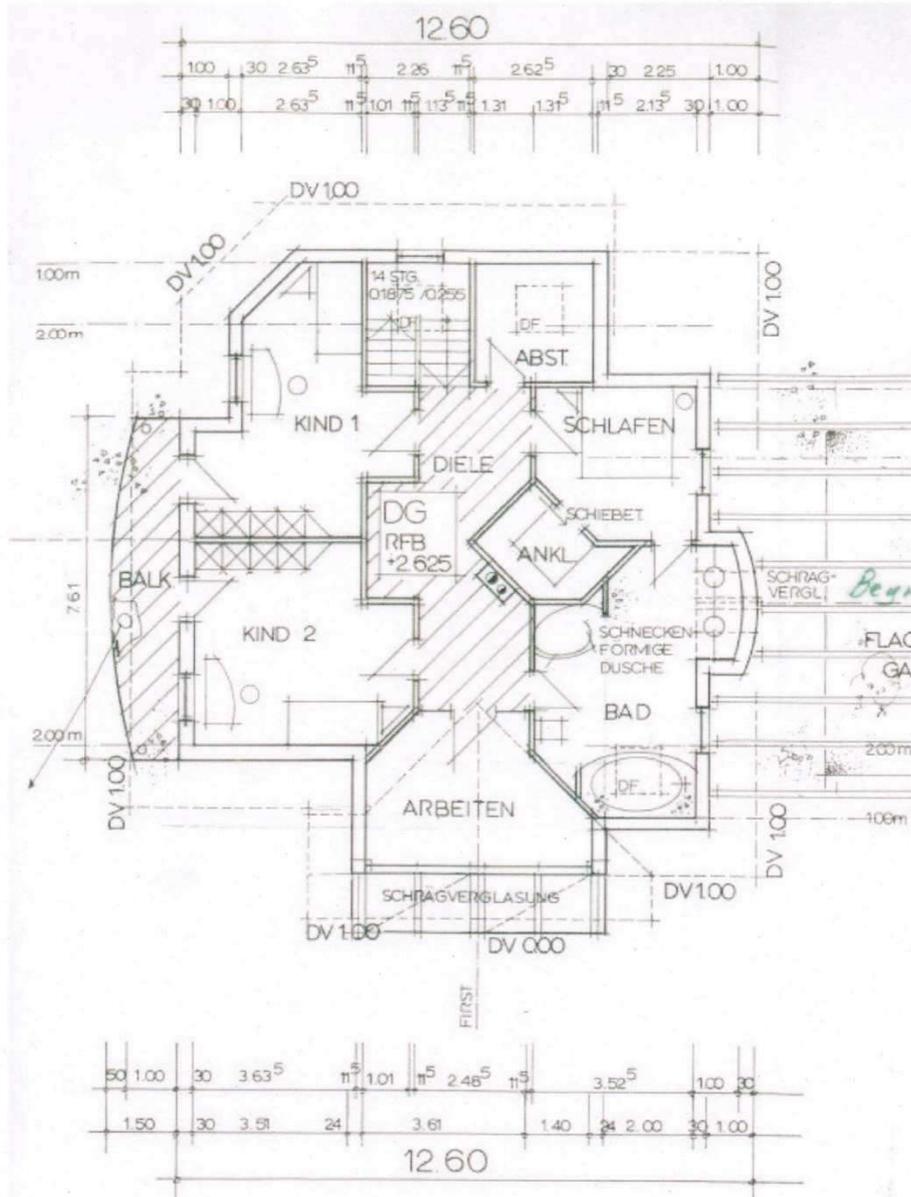


Neubaugesuch (1984), Grundriss EG



Wertgutachten Grundfeldstraße 25, 73432 Aalen
Stichtag: 22.01.2016

Gutachterausschuss der Stadt Aalen
Az.: 20160715.6

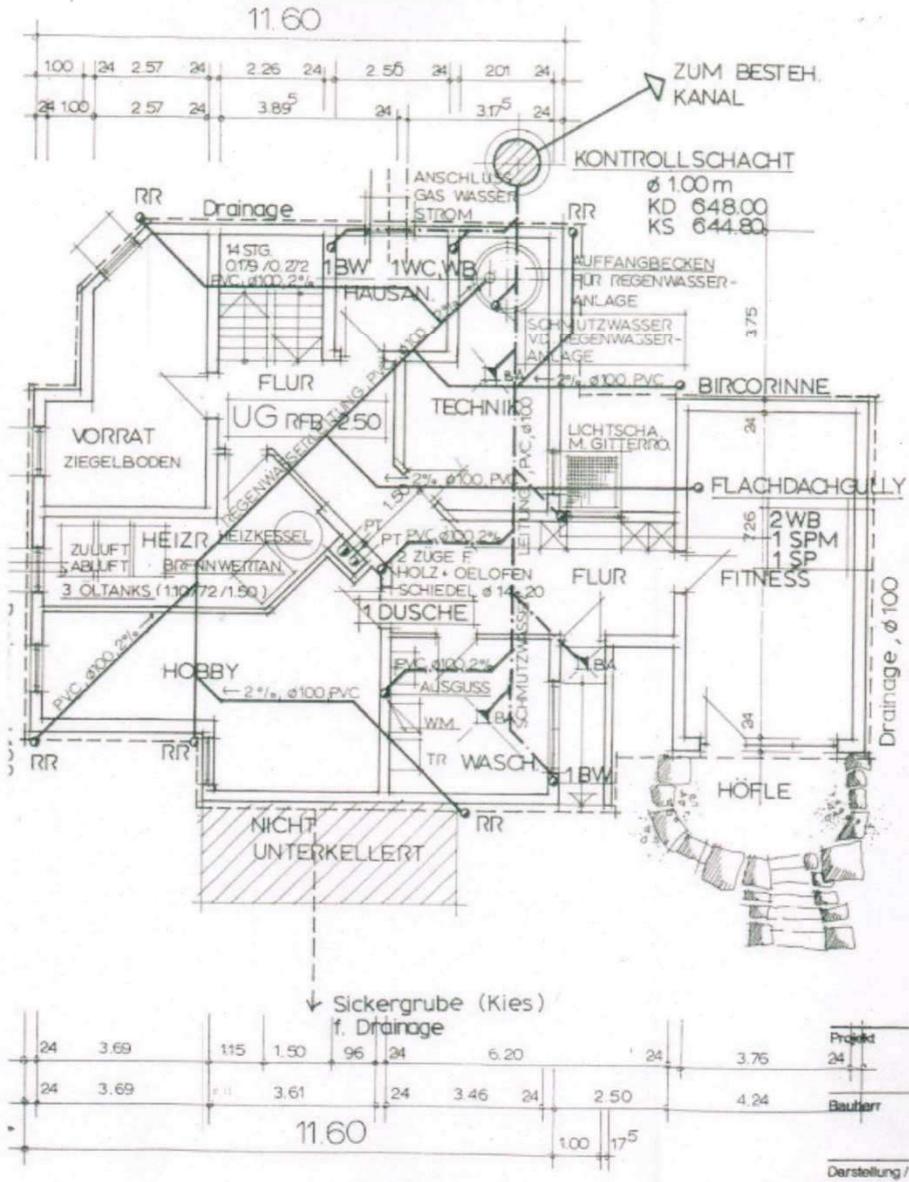


Neubaugesuch (1994), Grundriss DG



Wertgutachten Grundfeldstraße 25, 73432 Aalen
 Stichtag: 22.01.2016

Gutachterausschuss der Stadt Aalen
 Az.: 20160715.6



Neubaugesuch (1994), Grundriss UG