

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Es werden nachstehend nur die erkennbar verkehrswertbeeinflussenden baulichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben. Eine vollständige Beschreibung der Bau- und Ausstattungsgegebenheiten erfolgt nicht.

4.1 Gebäudebeschreibung

Art

Ein- / Zweifamilienhaus, bestehend aus Gartengeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach
NHK-Typ 1.31

Baujahr

Das vorliegende Baugesuch trägt keinen Genehmigungsvermerk- bzw. Stempel. Erstellt wurde es zum 30.05.1996. Ich schließe daraus auf das Baujahr 1997.

Zum Stichtag ist das Gebäude rechnerisch (2024 - 1997 =) ~ 27 Jahre alt.

In Verbindung mit dem angetroffenen Zustand des Objektes wird eine angemessene Restnutzungsdauer, abgeleitet aus der Methodik des Sachwertverfahrens, ermittelt.

4.2 Angaben zur Wohn- / Nutzfläche

Eine Wohnflächenaufstellung nach DIN 283 aus dem Baugesuch gibt folgende Wohnflächen an.

GG Büro 19,30 m² EG Wohnung 110,01 m² DG Wohnung 63,56 m²

Anhand vorhandener Pläne habe ich die Wohn*-, Nutz- und Bruttogrundflächen ermittelt. Bedingt durch unvollständige/fehlende Maßketten musste ich ergänzende Messungen vornehmen. Abweichungen durch zeichnerische Ungenauigkeiten oder Kopierverzerrungen können somit nicht ausgeschlossen werden (*nach WoFIV).

Lage	Bruttogrundfläche	Haupt-Wohnfläche	Neben-Wohnfläche	
GG	~ 128,00 m ²	~ 35,90 m ²	~ 19,20 m ²	+ Garage
EG	~ 131,95 m ²	~ 107,65 m ²	~ 1,50 m ²	
DG	~ 105,55 m ²	~ 63,55 m ²	~ 13,10 m ²	
Summen	~ 365,50 m²	~ 207,10 m²	~ 33,80 m²	

4.3 Bau- und Ausbaubeschreibung

Im Baugesuch ist die Rede von einem Mehrfamilienhaus mit 2 Wohnungen und Büro im UG. Ausgebaut sind tatsächlich 2 abgeschlossene Wohnungen. Jedoch gibt es im DG ein relativ großes Gastzimmer, das nur über das Treppenhaus erreichbar und nicht direkt mit der DG-Wohnung verbunden ist. Durch Umbau könnte dieses Zimmer, wie im EG, mit der Wohnung verbunden werden. Im Erdgeschoss gibt es ein WC, das ebenfalls nur über das Treppenhaus erreichbar und nicht direkt mit der EG-Wohnung verbunden ist.

Im UG wurde zum Zeitpunkt der Besichtigung der Bereich links des Einganges, im Plan mit „Hobby“ bezeichnet, ebenfalls als Büro bzw. als eigenständige Einheit genutzt. In diesem Bereich gibt es einen Nassraum, sodass auch eine eigenständige, abgeschlossene 1-Zimmerwohnung möglich ist. Der Büroraum rechts des Einganges ist ein Raum mit Wohnqualität, jedoch ohne Nassraum nicht eigenständig als Einheit nutzbar.

Der Ausbau ist durch die nicht in die jeweiligen Wohnungen integrierten Räume sehr individuell. Es fällt schwer zu entscheiden, ob es sich bei dem aktuellen Zuschnitt der Etagen um ein Ein-, Zwei- oder gar 3-Familienhaus handelt. Vieles spricht für einen dominanten Hauptnutzer mit Nebennutzungen für Familie und Arbeiten, also für ein Einfamilienhaus.

DG	Abgeschlossene 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad/WC, Flur und Balkon Dachboden (ohne Stehhöhe) über Einschubtreppe aus Wohnungsflur erreichbar. Ein zusätzliches „Gast“-Zimmer ist aus dem DG-Treppenraum erreichbar		
Raum	Bodenbelag	Wand	Decke
Flur	Parkett	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
Schlafen	Textilbelag	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
Bad/WC	Fliesen	brushoch gefliest, tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
Wohnen	Parkett	<i>tapeziert, gestrichen</i>	<i>tapeziert, gestrichen</i>
Küche	unklar		
Gast	Textilbelag	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
<i>Die beschränkt zugelassenen Fotos lassen sich auch nur eingeschränkt den Räumen zuordnen.</i>			
EG	Abgeschlossene 4-Zimmerwohnung mit Küche, Speisek., Bad/WC, Flur und Terrasse Ein zusätzliches WC ist aus dem EG-Treppenraum erreichbar		
Flur	Parkett/Betonwerkstein	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
Schlafen	Parkett	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
Bad/WC	Fliesen	brushoch gefliest, tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
Kind 2	Parkett	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
Kind 1	Parkett	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
Wohnen	Parkett	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
Küche	Parkett	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
WC	Fliesen	brushoch gefliest, tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
GG	Gartengeschoss: Hausflur, Büro/Wohnraum mit Duschbad, Büro/Wohnraum, Hausflur, Haustechnikraum, Kellerflur, gemeinschaftlicher Kellerraum, Garage		
Hausflur	Fliesen/Betonwerkstein	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
Büro/Wohn	Textilbelag	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
Bad	Fliesen	brushoch gefliest, tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
Keller	Betonestrich	Beton, unbehandelt	Beton, unbehandelt
Kellerflur	Fliesen	gestrichen	gestrichen
Büro/Wohn	Dielenboden	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
Sanitär	DG Bad/WC	Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten, Bidet, Wanne, Dusche mit Plexiglas-Falztür	
	EG WC	Handwaschbecken, WC mit Einbauspülkasten	
	EG Bad/WC	Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten, Bidet, Eckwanne, Dusche mit Glastür	
	UG Duschbad	Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten, Bidet, Dusch-kabine mit Plexiglas-Schiebetür	
	Allgemein	Zentrale Warmwasserversorgung	
Fenster	DG	Schräg-Dachfenster in Holz, Baujahr nicht erkennbar	
	UG - DG	Kunststofffenster, Baujahr lt. Glasrandprägung 11/1096	
Heizung	Öl-Zentralheizung, Baujahr 1996, Heizkörper mit Thermostatventilen, EG mit zusätzl. Holzkamin und Handtuchheizkörper im Bad/WC		
Türen	Zargen und Türblätter aus Holz, überwiegend Mahagoni-Laminat		
Fassade	Putzfassade Stein-Innendämmung		

Dach Satteldach mit Unterspannbahn, eine zusätzliche Dachdämmung wird in der Baubeschreibung nicht erwähnt

4.4 Baulicher Zustand

Wesentliche, technische Modernisierungen waren nicht erkennbar. Fenster und Heizung stammen offensichtlich aus dem Baujahr. Auch an den Außenwänden ist keine zusätzliche Außendämmung erkennbar.

Außer den Schrägdachfenstern im DG, deren Holz stark angegriffen ist, und einigen kleineren Rissen an den Verbindungsstellen zwischen Holzdachstuhl und gemauerten Wänden habe ich keine nennenswerten, baulichen Auffälligkeiten gesehen.

Für den Reparaturstau der Schrägdachfenster berücksichtige ich einen pauschalen Vorsorgeansatz in Höhe von ~ 5.000 €

Die kleineren Risse sind konstruktionsbedingt an allen Verbindungsstellen von beweglichem Holzdachstuhl und festem Mauerwerk. Diese Stellen können auch zukünftig durch unterschiedliche Bewegungen von Holz und Mauerwerk (Sommer/Winter) auftreten und sind im Zuge von laufenden Unterhaltsarbeiten zu pflegen.

Sonstige bauliche Gegebenheiten sehe ich mit der Alterswertminderung in beiden Berechnungsverfahren hinlänglich berücksichtigt.

4.5 Gesamteindruck

Wohnhaus mit sehr individuellen Grundrissen. Nutzungen vom Ein- bis Dreifamilienhaus sind möglich.

Die Ortslage ist gut. Die fußläufige Entfernung zu Wiesen und Feldern bietet Alternativen für Käufer, die das Zentrum von Stuttgart wegen der hohen Preise meiden.

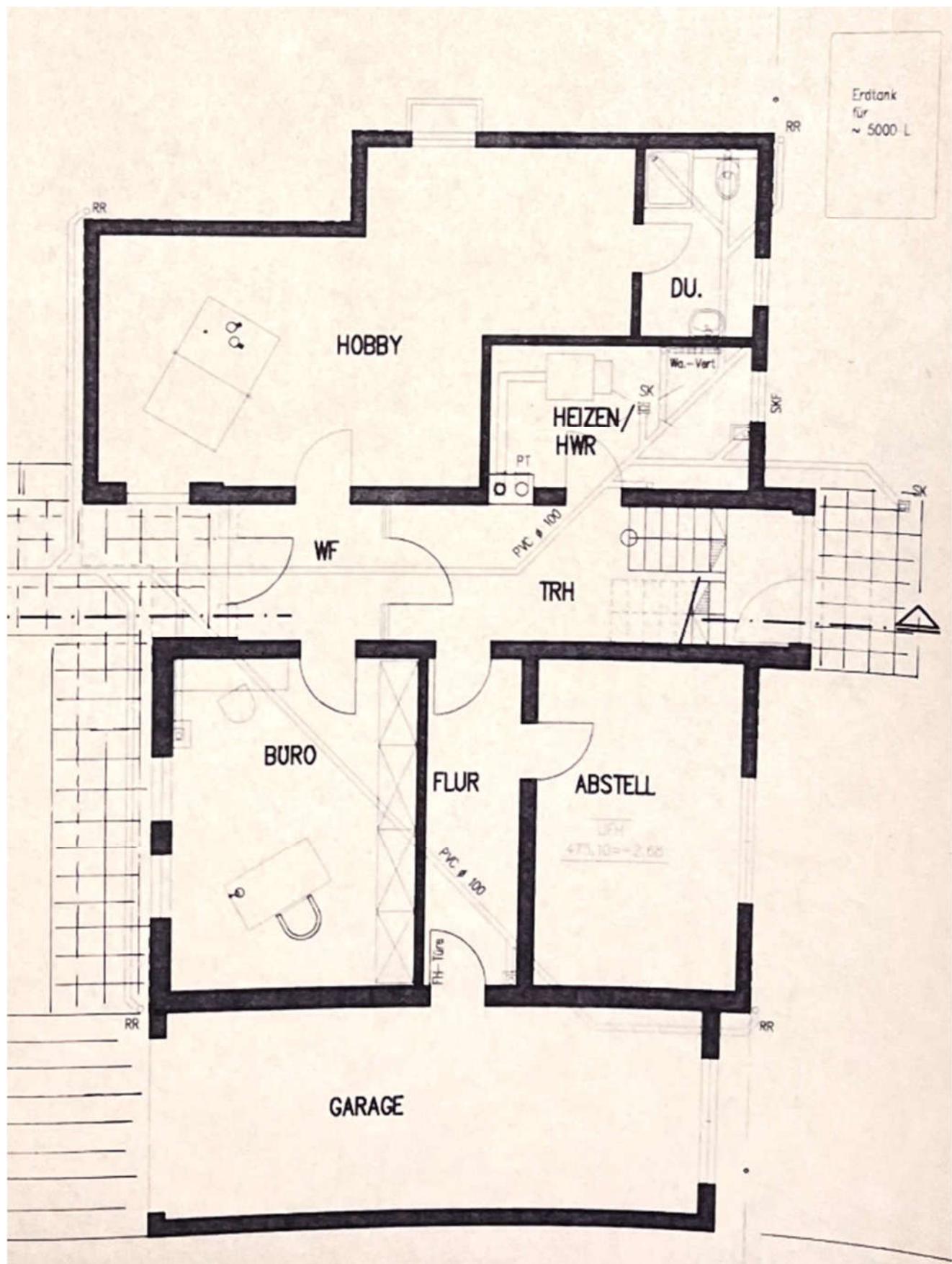
4.6 Zubehör

Die Einbauküche im DG habe ich nicht gesehen. Einen Zeitwertansatz kann ich folglich nicht benennen.

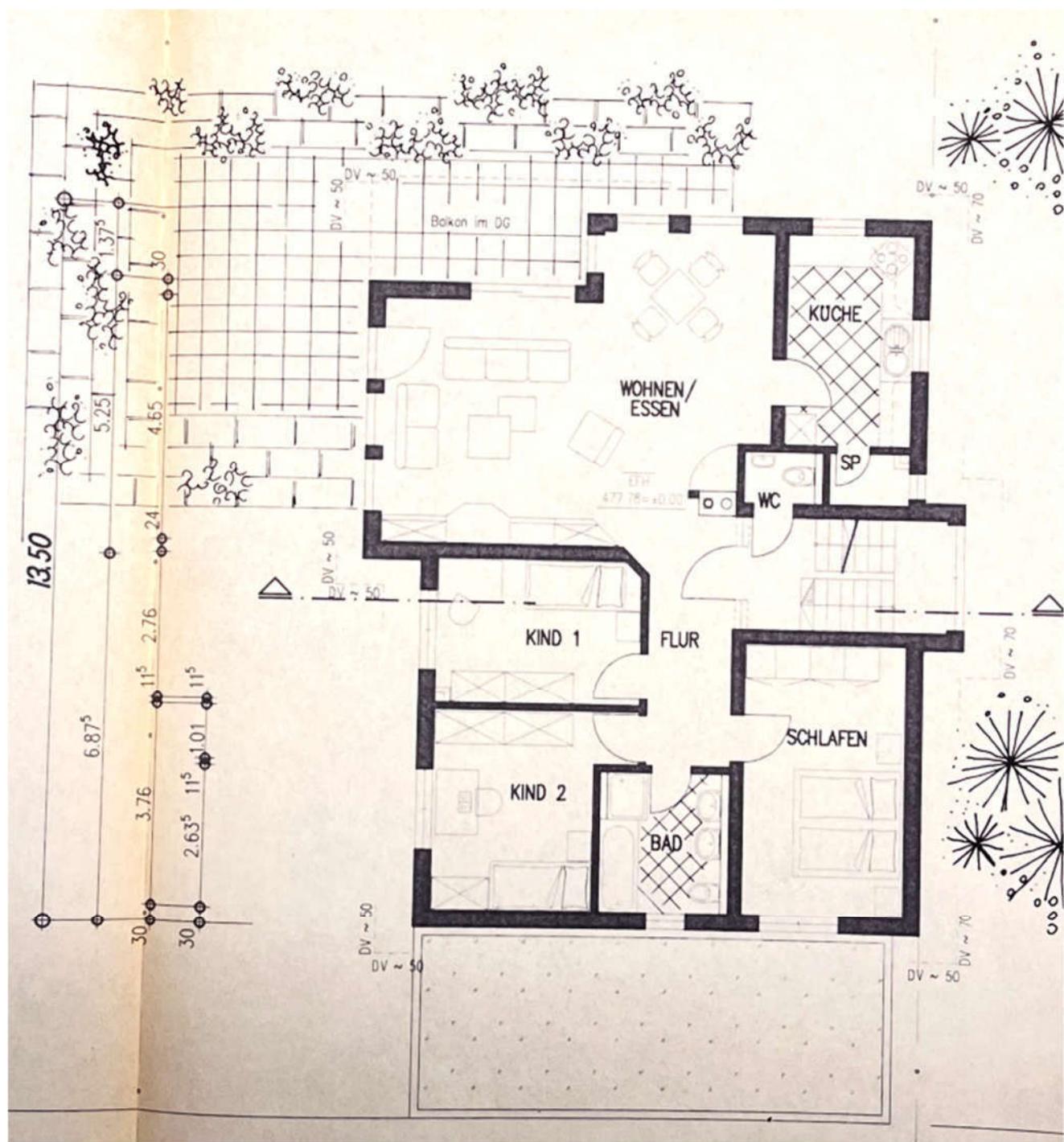
Den Zeitwert der Einbauküche im EG schätze ich zum Stichtag zu pauschal ~ 6.000 €
Sonstiges Zubehör war nicht erkennbar.

Zeitwertansätze sind im nachstehenden Verkehrswert nicht enthalten.

GRUNDRISS UG / GARTENGESCHOSS



GRUNDRISS EG



GRUNDRISS DG

