

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit des Grundstücks:

Grundstücksgröße und -zuschnitt:

Das 185 m² große Grundstück ist ungefähr rechteckig geschnitten und befindet sich in Südhanglage.

Nutzung:

Auf dem Grundstück befindet sich ein Reiheneckhaus eines 3-Spänners.

Erschließungszustand:

Das Anwesen wird von der Straße „Am alten Friedhof“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine asphaltierte Straße ohne angelegte Gehwege.

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: ca. 1982

Bauweise:

2 Vollgeschosse
Volle Unterkellerung
Satteldach

- Massivbauweise Beton und Mauerwerk.
- Nach den zeichnerischen Unterlagen gemeinsame Haustrennwand mit dem Nachbargebäude. Tragende Zwischenwände als Mauerwerk.
- Decken massiv.
- Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Dachpfannen. Wärmedämmung nicht bekannt.
- Putzfassade ohne Wärmedämmung im UG und EG, darüber geringe Dämmung vorhanden.
- Hauseingangstüre in Leichtmetallkonstruktion mit Glas. Klingeltaster neben der Türe.
- Massive Treppen vom UG bis OG mit Naturstein belegt. 2 Holzwendeltreppen zur Galerie im DG.
- Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden.
- Gaszentralheizungsanlage mit Fußbodenheizung. Zentrale Warmwasseraufbereitung.
- Stromeinspeisung über Erdkabel.

Aufteilung:

UG	Flur, Gastzimmer, WC, Heizungsraum, Abstellraum.
EG	Flur, WC, Küche, Wohn/Essraum, Balkon. Treppe zum UG und OG.
OG:	Flur, Bad, 2 Zimmer, 2 Wendeltreppen zum DG.
DG:	Abstellraum, Dusche, Hobbyraum.

Ausstattungsmerkmale:

- Zimmertüren als Holzfurniertüren an Holzzargen, Mahagoni. Vollglastüre zum Wohnzimmer. Holzschiebetüre zur Küche.
- Bodenbeläge: Keramik, Naturstein, Klinker, Laminat und Textil.
- Wände verputzt und tapeziert. In den Sanitärbereichen gefliest.
- Decken überwiegend mit Holzverkleidungen.
- Sanitäre Anlagen in mittlerem Standard aus dem Baujahr.
- Küche mit zentraler Warmwasserversorgung. Einbauten veraltet und weitgehend verbraucht.
- Offener Kamin im Wohnzimmer.
- Balkon massiv mit Klinker und Holzgeländer (verrottet).

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.4.2 Außenanlagen:

- Hauszugang über massive Treppenanlage. Gehweg aus zementgebundenen Verbundpflastersteinen.
- Einfriedung straßenseitig durch Betonmauer. Im südlichen Bereich Jägerzaun.
- Mülltonnenstellplatz.
- Terrasse auf der Südseite aus Natursteinplatten.
- Grünfläche mit Sträuchern.
- Betonierter Treppenabgang mit Holzgeländer vom EG zum Garten.

3.4.3 Garage:

Baujahr ca. 1982

- Massivbauweise, voll unterkellert.
- Satteldach in Holzkonstruktion mit Biberschwanzziegeln.
- Holzkipptor.
- Boden Beton.
- Stromanschluss vorhanden.
- Unterkellerung betoniert. Bodenbelag Keramik.

3.4.4 Zustand u. allg. Beurteilung:

Wohngebäude in ruhiger Lage mit erheblichem Instandhaltungsrückstau und rückständigen Schönheitsreparaturen.

Der Innenbereich ist stark abgewohnt.

Die Holzfenster benötigen dringend einen neuen Schutzanstrich.

Das Balkongeländer einschl. Treppenabgangsgeländer zum Garten ist verrottet.

Die Betontreppe vom EG zum Garten ist sanierungsbedürftig.

Die Stahltüre zum UG Garage ist stark verrostet.

Rissbildung in der Putzfassade vorhanden.

Straßenseitige Betonmauer mit Schadstellen.

Nach Angaben des Mieters Überschwemmung der Terrasse und der Garagenunterkellerung bei Starkregen (Wasserablaufprobleme).

Der ehemalige Wassereintritt im DG beim Schornstein für den offenen Kamin (s. Bildteil) ist lt. Angaben des Mieters behoben. Die Abdichtung soll angeblich lediglich provisorisch erfolgt sein.

Im Bad OG sind Wandfliesen neben dem WC gerissen.

3.4.5 Wohnfläche und Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde vom Gutachtenersteller auf Grundlage der Baugesuchpläne vom 20.12.1982 ermittelt. Insofern ohne Gewähr.

Die Wohnfläche wurde der Wohnflächenberechnung aus den Baugesuchunterlagen der Stadt Kornwestheim entnommen. Insofern ohne Gewähr.

Die Berechnungen sind dem Gutachten als Anlage beigelegt.

Wohnfläche insgesamt: ca. 132 m²

Bruttogrundfläche: ca. 196 m²
=====

3/1

3

14

525

536

stay^{um}
or 25

Abst. R.	
Encl. Wh	

1500

Hobby-Raum
(Basterraum)

platz

Balkon

GARAGE

Reihenhäuser Am Alten Fri

Grundriß Hanggeschloß M.

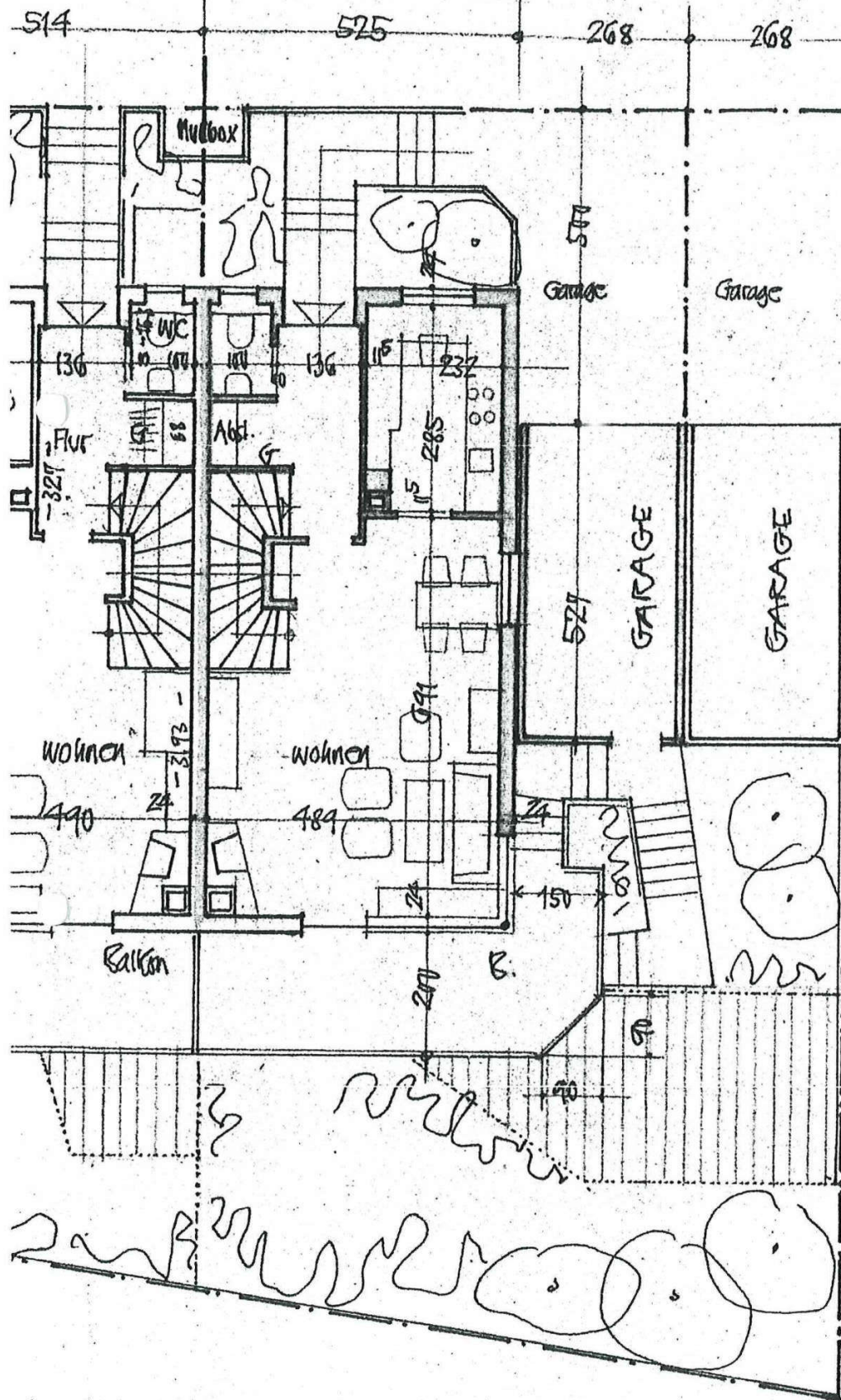
Bauherren:

Arbeitsdet:

Alten Friedhof -

Grundstücksbreite 24 m

Haus



Reihenhäuser Am Alten

Grundriß Erdgeschoss

Bauherr:

Architekt:

Haus

525

268

268

184

Kind

24

GARAGE

GARAGE

Bade

113

231

Schlafz.

335

24

484

24

24

Wohn EG

Reihenhäuser Am Alten

Grundriß Obergeschoß

Bauherr: }

Architekt: }

524 X

525

536

W. 120

Abstellraum

Hobby-u. Abstellraum

24

484

24

W. 120

Reihenhäuser Am Alten F

Grundriß Galerie OG. M. 19

Bauherr: }

Architekt: }