

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Tübingen
Ort und Einwohnerzahl:	Ofterdingen (ca. 4.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Tübingen, Rottenburg a.N. <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 27 Tübingen-Mössingen-Hechingen <u>Autobahnzufahrt:</u> A 81 Stuttgart-Rottweil, Anschlussstelle Rottenburg a.N. <u>Bahnhof:</u> Mössingen <u>Flughafen:</u> Stuttgart

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine bei Ortstermin bemerkbar
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 11 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 246,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform, auf die Liegenschaftskarte in der Anlage wird verwiesen
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss lt. Angabe; Telefonanschluss; keine weiteren Recherchen
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses, lediglich der Scheune und des Schuppens zu Flst. 88/1 und der Öllageraum zu Flst. 80/4
Altlasten:	das Grundstück wurden nicht nach dem Altlastenkataster überprüft. Bei der Bewertung wird ein nicht belastetes Grundstück angenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist/sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus, einem Heizöllagerraum, einer Scheune und Schuppen bebaut, siehe Liegenschaftskarte.

Eine Freilegung wird der Verkehrswertermittlung unterstellt und als wirtschaftlich sinnvoll beurteilt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Bauakten und Beschreibungen sind lt. Behörde Ofterdingen und Mössingen nicht vorhanden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist, d.h. für die Freilegung/Abbruch. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen beschrieben.

3.2 Dreifamilienhaus, Scheune, Schuppen und Öllagerraum

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus, bislang ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig zzgl. 1. Dachgeschoss und Dachboden; nicht unterkellert; freistehend
	Scheune, einseitig angebaut
	Schuppen, einseitig angebaut
	Öllagerraum, einseitig angebaut
Baujahr:	Dreifamilienhaus und Scheune ca. 1900 (gemäß Schätzung/Angaben der Miteigentümer und nach Einschätzung der Behörde), Scheune wie vor, restliche Baukörper keine Aussagen möglich
Außenansicht:	Dreifamilienhaus, insgesamt verputzt und gestrichen
	Scheune, Holzfachwerk unverputzt
	Öllagerraum, insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Auf Grund der Freilegung/Abbruch wird auf die Pläne der Bestandsaufnahme der Architekten vom 21.06.2022 in der Anlage verwiesen.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Dreifamilienhaus, EG aus Naturstein, OG-DG/Dachboden Naturstein, Holzfachwerk
	Scheune, Holzfachwerk
	Öllagerraum, Massivbau

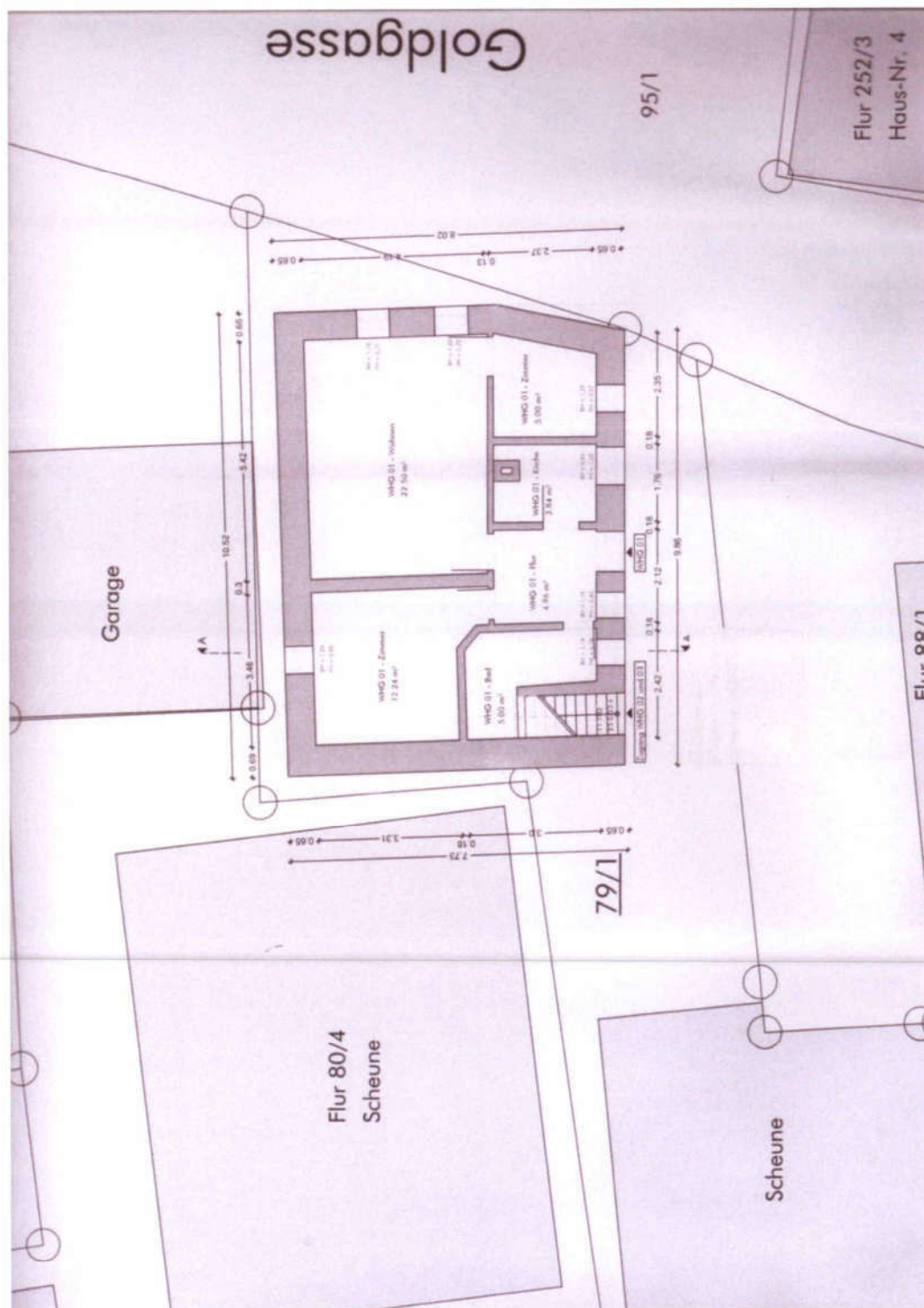
Fundamente:	Dreifamilienhaus, Scheune, Bruchstein Öllagerraum, Beton bzw. Flachgründung
Umfassungswände:	Dreifamilienhaus, Scheune, Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung Öllagerraum, Mauerwerk
Innenwände:	Dreifamilienhaus, Holzfachwerk mit Ausmauerung Scheune, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Dreifamilienhaus, Scheune, Öllagerraum, Holzbalken
Treppen:	<u>Dreifamilienhaus Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion, dem Baujahr entsprechend;
Dach:	Dreifamilienhaus, Scheune <u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, tlw. gestrichen; <u>Dachflächen Wohnhaus:</u> ungedämmt lt. Angabe der Miteigentümerin Öllagerraum <u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, tlw. gestrichen; keine weiteren Aussagen möglich

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung siehe Liegenschaftskarte und Foto/s, Standplatz für Mülltonnen

Anlage 4: Bestandsaufnahme Dreifamilienhaus Grundrisse und Schnitt

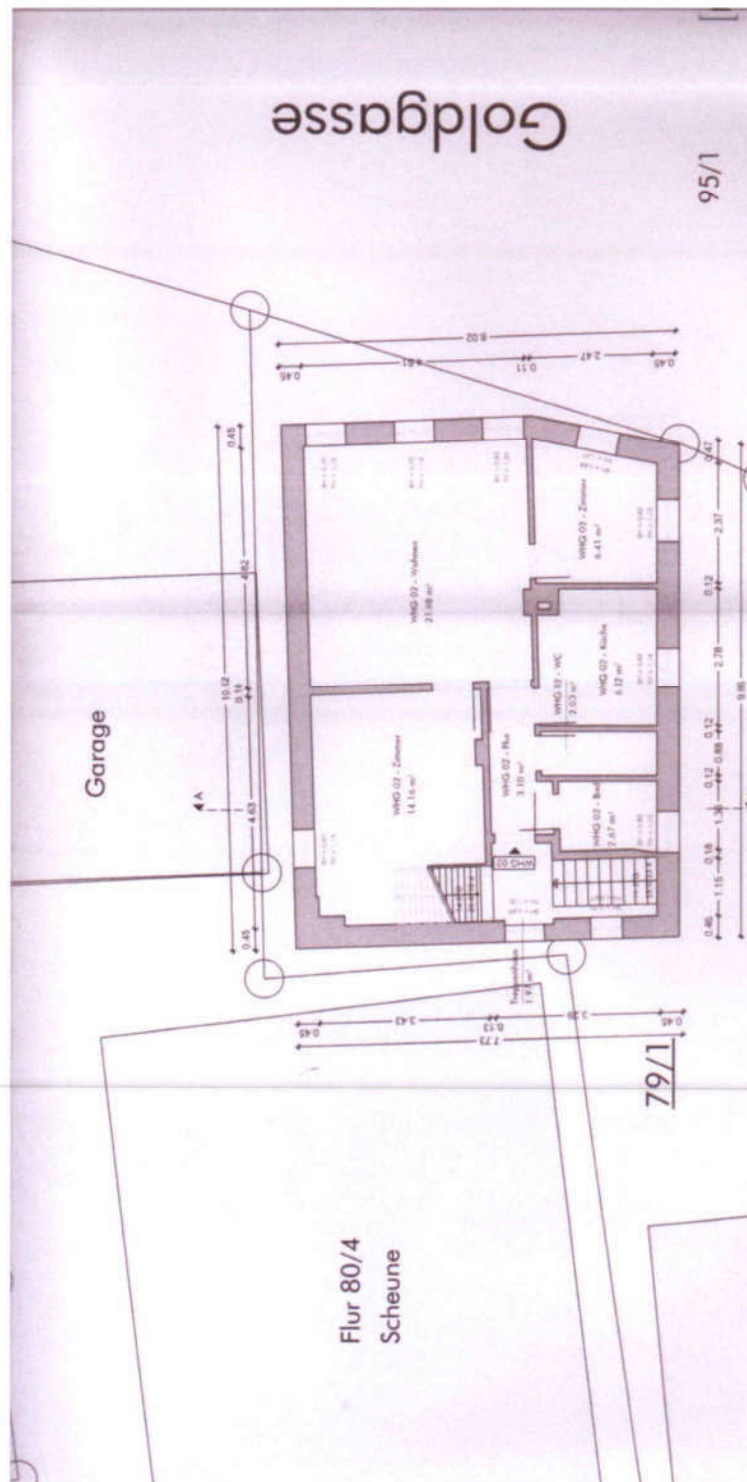
Seite 1 von 5



Dreifamilienhaus Erdgeschoss

Anlage 4: Bestandsaufnahme Dreifamilienhaus Grundrisse und Schnitt

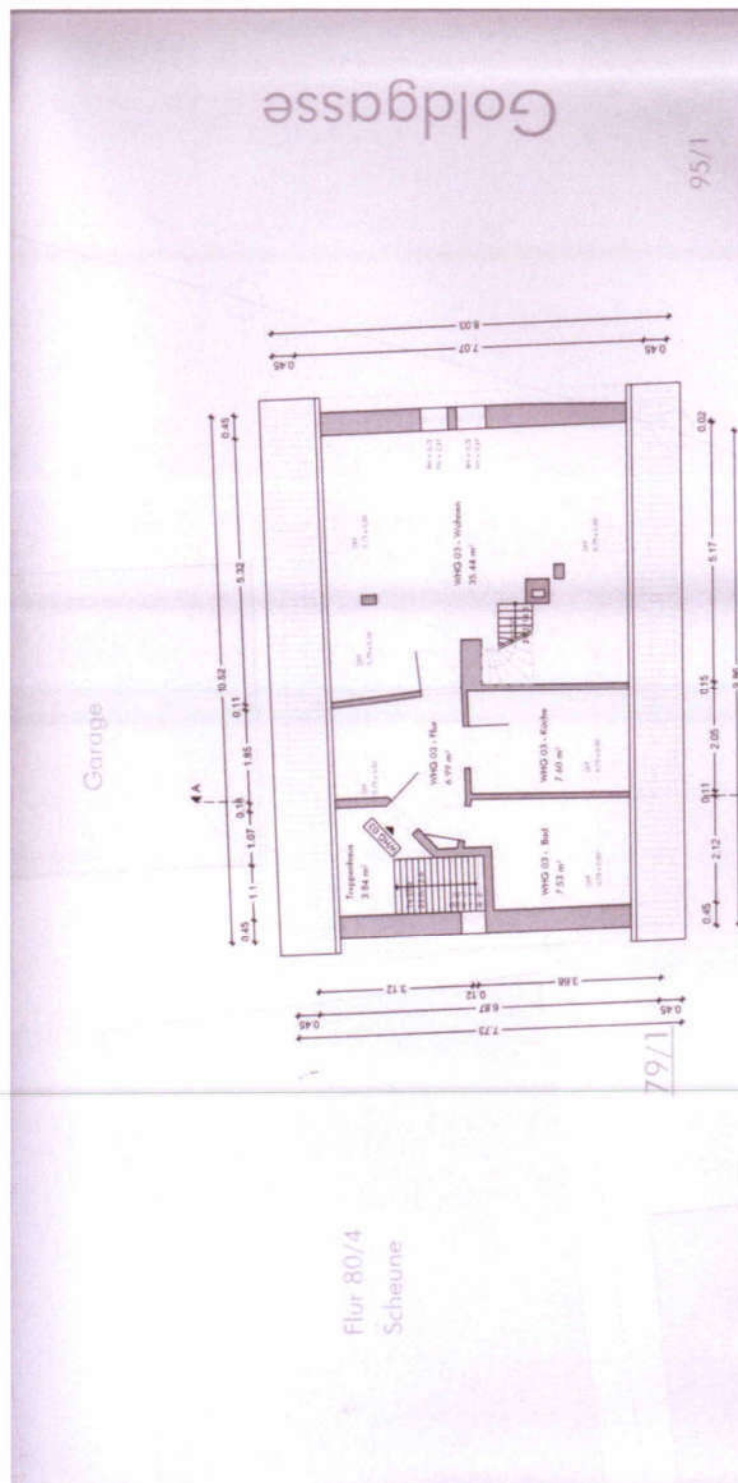
Seite 2 von 5



Obergeschoss

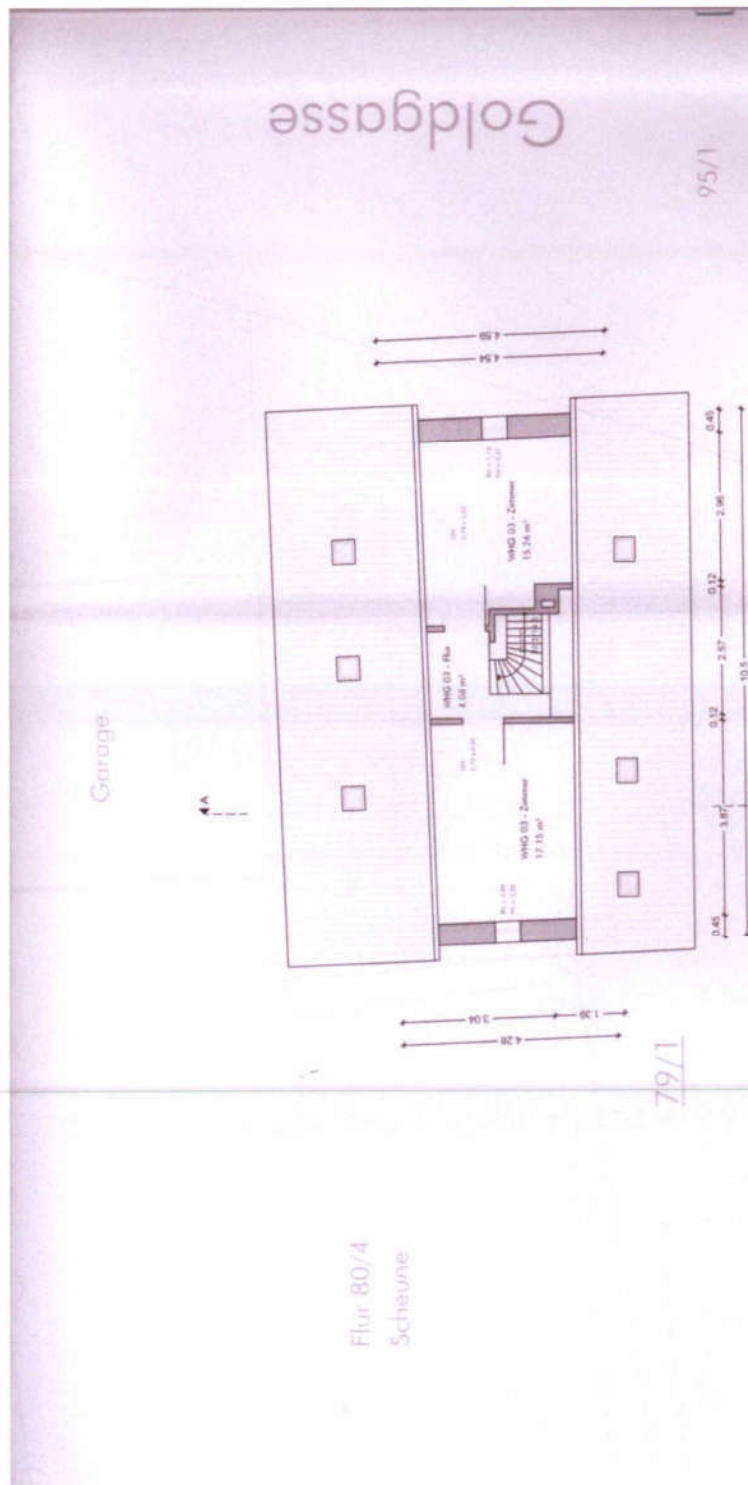
Anlage 4: Bestandsaufnahme Dreifamilienhaus Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 5

**1. Dachgeschoss**

Anlage 4: Bestandsaufnahme Dreifamilienhaus Grundrisse und Schnitt

Seite 4 von 5

**2. Dachgeschoss/Dachboden**