Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Tübingen
Ort und Einwohnerzahl:	Kirchentellinsfurt (ca. 5.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Tübingen, Reutlingen, Stuttgart Landeshauptstadt: Stuttgart

	Bundesstraßen: B 27 Stuttgart-Reutlingen-Tübingen Autobahnzufahrt: A 8 Stuttgart-München (Degerloch), A 81 Stuttgart-Singen (Herrenberg/Rottenburg) Bahnhof: Kirchentellinsfurt, Tübingen Flughafen: Stuttgart

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,4 km. 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, an der Grenze zum Gewerbegebiet
Beeinträchtigungen:	stark (durch Straßenverkehr, Bahn)
Topografie:	eben; Tallage

Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 16 m; mittlere Tiefe: ca. 44 m; Grundstücksgröße: insgesamt 754,00 m²; Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform; auf das Liegenschaftskataster in der Anlage wird verwiesen

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Landesstraße); Straße mit starkem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss keine weiteren Recherchen
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken, Büsche
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft vom 18.03.2024 ist das Bewertungsobjekt im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz besteht.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Siehe auch Hinweis zu Bodenwertermittlung unter Abschläge.
Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungs-satzung:	keine lt. Angabe der Behörde
Hochwasser:	nach Rücksprache mit der Behörde besteht nach aktuellem Stand keine Hochwassergefahr.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	keine lt. Angabe der Behörde
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 PKW-Stellplätze im Freibereich.
Das Bewertungsobjekt ist eigen genutzt.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel sowie Werteinflüsse auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. für den/die Fassadenriss/e der Tuffsteinfassade zur Straße Nordost empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Bauschaden Sachverständigen anstellen zu lassen. Im Gutachten wurden für den Fassadenriss/e keine Kosten in Abzug gebracht. Lt. Angabe des Miteigentümers soll dies ein alter Riss/e sein ohne Erweiterungen sein. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Insbesondere konnte augenscheinlich nicht genau geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig zzgl. ausgebautes DG; voll unterkellert; freistehend
Baujahr:	1937 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2019/2020 überwiegend modernisiert (gemäß Angaben des Miteigentümers)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	überwiegend (ab Erdgeschoss) Tuffstein lt. Angabe; Untergeschoss verputzt und gestrichen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Auf die Pläne und Fotos wird verwiesen !

Untergeschoss:
Trph./Flur, Gewölbekeller (Lager), Hobbyraum (beheizt), Technik, Waschküche (beheizt), NN (Rohbau, für spätere Sauna vorgesehen)

Erdgeschoss:
Windfang, Trph./Flur, WC, Küche (offen), Esse/Wohnen, Terrasse Südwest

Dachgeschoss:
Trph./Flur, Schlafen, Kinder (mit Auszugtreppe zu Dachboden), Bad

Dachboden:
Abstellmöglichkeit

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk; UG in Beton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Gipskarton-Montagewände
Geschossdecken:	Stahlbeton über UG, Holzbalken über EG und DG
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; Kelleraußentreppe: Beton Kellertreppe: Holzstiege, einfaches Holzgeländer Geschosstreppe zu EG-DG: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Holzgeländer; Achtung: Geländerhöhe Flur DG ca. 0,78 m DG Kinder: Auszugtreppe zu Dachboden
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzkonstruktion mit Aufbauten Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachziegel; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen: werden zu Wohnräumen als gedämmt unterstellt, zu Wärmedämmstandard keine weiteren Aussagen möglich; siehe auch Fotos

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	reichliche Ausstattung; Klingel- und Gegensprechanlage, Telefonanschluss, Kabelfernsehen und SAT-Anlage lt. Angabe, Starkstromanschluss Heizraum
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr ca. 2019 lt. Angabe; Fußbodenheizung, Flachheizkörper UG Waschküche und Hobbyraum mit Thermostatventilen, 2 Solarkollektoren Dach zur Unterstützung Warmwasserbereitung; keine weiteren Recherchen möglich
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung mit sep. Kessel, siehe Foto

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Nutzungseinheit wird zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst, auf die Fotos wird zusätzlich verwiesen.

- **Untergeschoss zur Beschreibungseinheit Nebenräume, Hobbyraum, keine Beschreibung. siehe Fotos in der Anlage**
- **Erdgeschoss zur Beschreibungseinheit Wohnen**
- **Dachgeschoss zur Beschreibungseinheit Wohnen**
- **Dachboden zur Beschreibungseinheit Abstellmöglichkeit, keine Beschreibung. siehe Fotos in der Anlage**

Untergeschoss

Bodenbeläge

Gewölbekeller:	Naturboden
Nebenräume und Waschküche, Hobbyraum:	Fliesen

Wandbekleidungen

Gewölbekeller:	Naturstein
Nebenräume und Waschküche, Hobbyraum:	verputzt mit Anstrich

Deckenbekleidungen

Nebenräume und Waschküche, Hobbyraum:	Deckenputz gestrichen

Sanitäre Installation

Nebenräume und Hobbyraum:	Waschküche, Waschküche: 1 Waschmaschinenanschluss

Erdgeschoss

Bodenbeläge

Windf., Flur, Küche, Essen/Wohnen:	Wohnräume mit Holzdielen, Fliesen
WC:	Fliesen
Terrasse:	Betonplatten

Wandbekleidungen

Windf., Flur, Küche, Essen/Wohnen:	verputzt mit Anstrich, Küche mit Fliesenspiegel
WC:	Fliesen, ca. 1,35 m hoch, darüber verputzt mit Anstrich

Deckenbekleidungen

Windf., Flur, Küche, Essen/Wohnen:	Gipskartondecke mit Anstrich
WC:	Gipskartondecke mit Anstrich

Sanitäre Installation

WC:	WC: 1 WC, 1 Handwaschbecken; weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen (zusätzl. Ausstattungsmerkmale):	Wohnen: offener Kamin mit Wärmespeicherplatten lt. Angabe, nicht in Wertermittlung da nach heutiger Sicht eine evtl. Fortführung in Frage gestellt ist.

Küchenausstattung

Windf., Flur, Küche, Essen/Wohnen:	Zubehör Einbauküche (Landhausküche); nicht in der Wertermittlung enthalten; wird separat mit geschätztem Zeitwert ausgewiesen

Dachgeschoss

Bodenbeläge

Flur, Schlafen, Kinder:	Holzdielen
Bad:	Fliesen

Wandbekleidungen

Flur, Schlafen, Kinder:	verputzt mit Anstrich
Bad:	Fliesen bis ca. 1,40 m hoch, verputzt mit Anstrich, tlw. Spachteltechnik

Deckenbekleidungen

Flur, Schlafen, Kinder:	Gipskartondecke mit Anstrich
Bad:	Gipskartondecke mit Anstrich

Fenster insges.:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung ca. 2019; Dachflächenfenster; lt. Angabe; tlw. Rollläden aus Kunststoff (EG Terrassentürelement, DG Gauben); Fensterläden aus Holz; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Naturstein
Türen insges.:	Zimmertüren: Landhaustüren; Holzzargen

Sanitäre Installation

Bad:	Bad: 1 eingebaute Wanne, 1 Dusche, (bodengleich), 1 WC mit Bidetfunktion, 1 Waschtisch Holz mit Aufsatzwaschbecken; weiße Sanitärobjekte

Dachboden

Bodenbeläge:	Holzdielen, siehe Fotos
Bauschäden und Baumängel insges.:	siehe Kostenaufstellung "besondere Merkmale" und Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung
Grundrissgestaltung insges.:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	augenscheinlich keine; Trittschall- und Wärmedämmung dem Baujahr entsprechend; **Raumhöhe/n:** UG Hobbyraum ca. 2,23 m EG Essen ca. 2,42 m DG Schlafen ca. 2,33 m Dachboden bis UK Firstpfette ca. 2,18 m

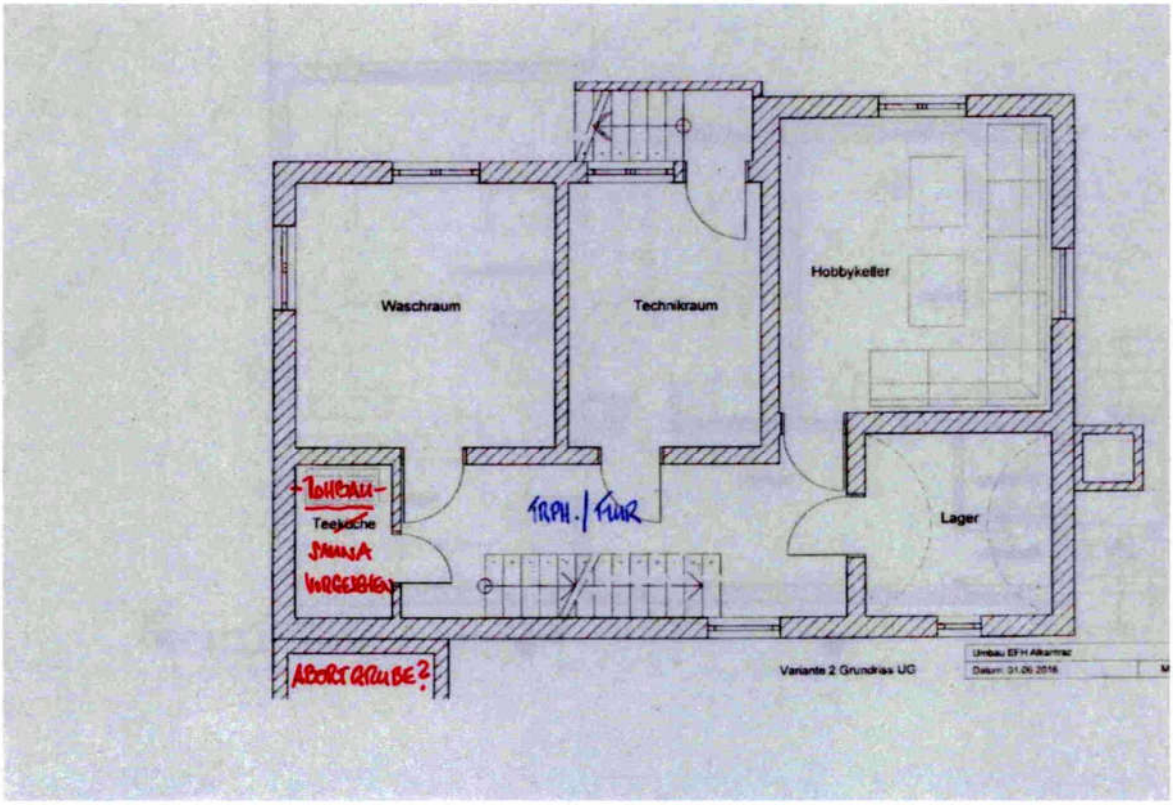
Nebengebäude

Schuppen in Holzkonstruktion mit Dachziegeldeckung, überaltert, ohne Wertansatz, siehe Fotos

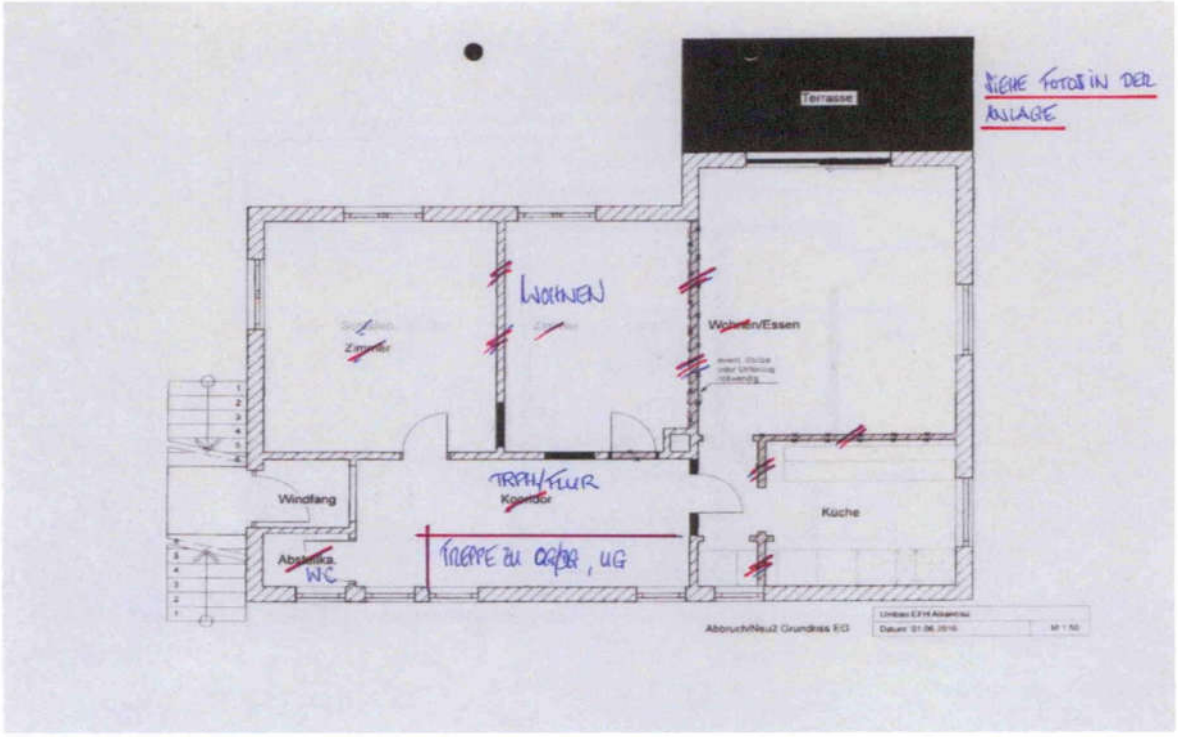
Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

Grundrisse und Schnitt

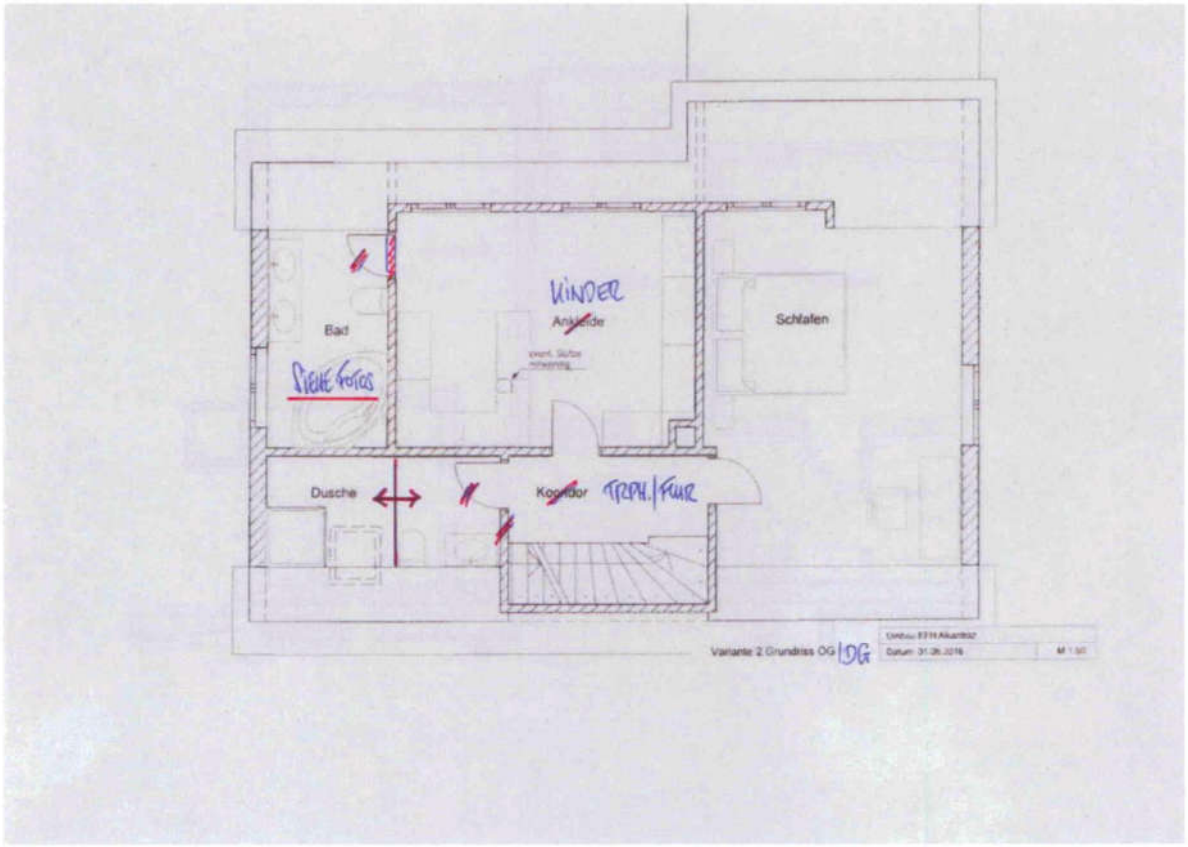


Untergeschoss



Erdgeschoss

Grundrisse und Schnitt



Dachgeschoss