

3 Lage- und Gebäudebeschreibung

3.1 Makrolage

Region/Ort

Großraumlage Land Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Tübingen, Region Neckar-Alb, Landkreis Tübingen, Randzone der Metropolregion Stuttgart

Einwohnerzahl 9.080 Einwohner (Stand 31.12.2024)

Ortsfunktion Unterzentrum

Wirtschaftliche Situation

Gomaringen zeichnet sich durch einen ausgewogenen Branchenmix aus Industrie, zahlreichen Handwerksbetrieben, kleinen und mittleren Unternehmen sowie Dienstleistungsunternehmen aus. Historisch bäuerlich und handwerklich geprägt, ist die Sozialstruktur mittlerweile durch Industrie und Dienstleistungen bestimmt. Es bestehen zudem verschiedene Gastronomie- und Hotelbetriebe. Die Nähe zu den Beschäftigungszentren Tübingen (ca. 15 km nördlich) und Reutlingen (ca. 15 km nordöstlich) trägt zur Attraktivität des Standorts bei. Die Landeshauptstadt Stuttgart und die Region Stuttgart befinden sich ca. 50 km nördlich und verbinden die örtliche Wirtschaft Gomaringens mit einem großen, attraktiven Wirtschaftsraum.

Geografische Lage

An der östlichen Grenze des Landkreises Tübingen zum benachbarten Landkreis Reutlingen liegt die 17,3 km² große Gemarkung der Gemeinde Gomaringen. Das Gemeindegebiet erstreckt sich in dem als Steinlach bezeichneten Teil des Albvorlandes und ist damit naturräumlich Teil der Großenheit des mittleren Albvorlandes. Der Ort liegt im Tal der Wiesaz, einem Nebenfluss der in den Neckar mündenden Steinlach. Der Naturpark des Schönbuch und der Schwarzwald sind, als weitere große geografische Naturräume, nicht entfernt gelegen.

Überregionale Verkehrsanbindung

Gomaringen ist durch ein gut ausgebautes Straßennetz und durch eine durchschnittliche Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz an überregionale Verkehrsinfrastrukturen angebunden.

Fernstraßen:

Anbindung an die B27 (ca. 2,5 km) (

Anbindung an A8 (Stuttgart–München) über die B27 (ca. 40 km).

Verbindung zur A81 (Stuttgart–Singen) via B27/B28 (ca. 25 km).

Schiene:

Nächster Bahnhof mit Regionalexpress-Anbindung Tübingen (ca. 10 km), mit Verbindung zum Hauptbahnhof der Landeshauptstadt Stuttgart.

Luftverkehr:

Flughafen Stuttgart (STR) in ca. 40 km Entfernung (ca. 40 Minuten Fahrzeit).

Regionale Verkehrsanbindung

Pkw	Gomaringen ist über die Landesstraßen L230 (Anschluss an die Bundesstraße 27 Richtung Tübingen und Stuttgart) sowie L384 (Richtung Reutlingen) gut angebunden. Ansonsten gut ausgebautes und regional gut vernetztes Straßennetz.
Bahn	Der nächste Bahnanschluss befindet sich in Tübingen, per Direktbus in ca. 31 Fahrminuten mit hoher Taktfrequenz entfernt, oder eine Zustiegsmöglichkeit besteht in Dußlingen zur Zollernalbbahn.
ÖPNV	Der Öffentliche Personennahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) abgedeckt. Es bestehen regelmäßige Busverbindungen nach Tübingen, Reutlingen, Mössingen und Dußlingen. Eine Bushaltestelle ist fußläufig vorhanden.
Radwegnetz	Es besteht ein ausgebautes Netz für Alltags- und Freizeitrouten, u.a. in die umliegenden Gemeinden und mit diversen Radweg-Routen, wie die des Steinlach-Radwegs, die des nahegelegenen Neckartal-Radwegs und einer ausgebauten Route, die Gomaringen mit Tübingen verbindet.

Infrastruktur

Öffentliche Einrichtungen	Ein Rathaus mit Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes Steinlach-Wiesaz, dem die Gemeinden Gomaringen, Dußlingen und Nehren angehören. Kindertageseinrichtungen sowie eine Grundschule sind am Ort vorhanden. Weiterführende Schulen sind über den Gemeindeverband verteilt vorhanden. Weitere Angebote öffentlicher Einrichtungen wie eine Bibliothek, Senioren-Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen, Kirchengemeinden vierer Konfessionen, eine medizinische Grundversorgung durch Hausarztpraxen und Zahnarztpraxen und Sportvereine mit diversen Sportstätten sind am Ort vorhanden.
Einkauf	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gelegentlichen Bedarf befindet sich am Ort sowie weitere Einrichtungen befinden sich im Umkreis von ca. 1000 - 1500 m vom Ortskern (Discounter, Dienstleistungsgeschäfte, Getränke- und Fachmärkte) entfernt.

Beurteilung Makrolage

Wohnlage	Regional positiv zu bewertende Wohnlage.
----------	--

3.2 Mikrolage

Lage in der Stadt	Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Bereich der Gemeinde Gomaringen. Die Entfernung zum Ortskern (Rathaus) beträgt ca. 800 m Luftlinie.
Umgebung/Objektumfeld	Das Umfeld ist geprägt durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Bebauung ist locker strukturiert, mit eingestreuten Grünflächen und Gärten. Das Bewertungsobjekt liegt am Ortseingang an der Tübingen Straße hinter einer Lärmschutzwand. In unmittelbarer Nähe befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die einen ruhigen und ländlichen Charakter vermitteln.

Immission/Umwelteinflüsse	Während der Ortsbesichtigung waren diffuse Verkehrslärmemissionen im Gartenbereich, durch die südlich verlaufende Ortseingangsstraße, zu vernehmen.
Parkplatzsituation	Straßenbegleitende Parkmöglichkeiten sind begrenzt vorhanden. In unmittelbarer Nähe sind weitere Parkmöglichkeiten vorhanden. Das Objekt verfügt über einen privaten Stellplatz auf dem Grundstück sowie eine Garage.
Naherholung	Naherholungsmöglichkeiten bieten die umliegende Natur des ländlichen Raums mit ausgedehnten Spazier- und Radwegen. Die Wandergebiete des Naturparks des Schönbuches und der Schwäbischen Alb sind mit dem Pkw nahegelegen zu erreichen. Gomaringen selbst verfügt über Vereine, Sportanlagen, ein eigenes lokales kulturelles Angebot und eine gute Anbindung an das kulturelle Angebot der Städte Tübingen und Reutlingen.
Beurteilung Mikrolage Wohnlage	positiv zu bewertende, Lage.

3.3 Grundstück

Grundstück

Grenzverhältnisse Gemäß der vorliegenden Flurkarte ist das Grundstück vermessen und abgemarkt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet, **WA**

Größe 5 a 78 m² gemäß Grundbuch

Entwicklungszustand Baureifes Land gemäß § 3 ImmoWertV (4)

Zuschnitt/Form Regelmäßig in der Grundform eines Rechteckes, im Zufahrtsbereich der Garage schrägwinkelig und südlich leicht dem Straßenverlauf folgend (siehe Anlage III)

Oberflächengestalt Eben verlaufend

Erschließung

Ver-/Entsorgung Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation und Wasserversorgung sowie die Elektrizitätsversorgung sollen vorhanden sein.

Ausnutzung,

Maß der baulichen Nutzung Die realisierte, wertrelevante bebaute Grundfläche GRZ wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen in Anlehnung an die am Grundstücksmarkt üblichen Gepflogenheiten überschlägig auf Plausibilität geprüft, und sie weicht eventuell von der Grundfläche im baurechtlichen Sinne gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab. Die Angaben dienen nur zur Orientierung und sind dem Lageplan vom 02.04.2015 entnommen.

Maßgebliche Grundstücksfläche (MGF)
Grundstücksfläche 578 m²
Wertrelevante Grundfläche rund 105 m²

Wertrelevante Geschossfläche rund 175 m²

Aus den vorstehend genannten Angaben ergibt sich:
GRZ/MGF = Grundflächenzahl (GRZ) ca. 0,2

Aus den vorstehend genannten Angaben ergibt sich:
WGFZ/MGF = Grundflächenzahl (GRZ) ca. 0,3

Die Grundstücksausnutzung ist damit formal unterdurchschnittlich. Dieses liegt darin begründet, dass das Grundstück im Vergleich zum Bodenrichtwert-Referenzgrundstück größer ist und das Bewertungsobjekt nicht die planerisch möglichen Vorgaben von Traufhöhe und Firsthöhe ausnutzt.

3.4 Gebäudebeschreibung – Einfamilienhaus mit Garage

Nachstehende Beschreibung enthält nur Angaben und beschreibt nur Merkmale des Bewertungsobjektes nach Augenschein i. V. m. der Baubeschreibung, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Damit wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Sie charakterisiert den optisch erkennbaren Zustand und bezieht sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung.

Allgemeines

Gebäudetyp	Wohngebäude – Einfamilienhaus mit Garage
Nutzung	wohnwirtschaftliche Nutzung
Baujahr	Baugenehmigung 2015 Da keine Baufertigstellungsanzeige vorliegt, wird das Baujahr auf das Jahr der Baugenehmigung + 1 Jahr festgesetzt. Somit wird das Baujahr für die Bewertung auf das Jahr 2016 datiert.
Gebäudezustand	Allgemeiner baulicher Zustand baujahresbezogen durchschnittlich. Das Einfamilienhaus ist ausreichend gut unterhalten und zurzeit bewohnt. Der im Untergeschoss vorgesehene Raum für eine Wohnnutzung mit Badezimmer ist in Teilen nicht fertiggestellt. Die Garage in Massivbauweise hat im rückwärtigen Bereich einen Anbau in Holzbauweise als zusätzliche Lagermöglichkeit durch die Nutzer erhalten. Die Außenanlagen sind gartenpflegerisch gut unterhalten. Das Gebäude zeigt im Treppenaufgangsbereich und im Übergangsbereich vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss einige holzbautypische Rissbildungen. Das Gebäude zeigt im Dachgeschoss einige typische Rissbildungen in den Eckbereichen der verputzten Flächen und in Übergangsbereichen zu Holzelementen der Dachkonstruktion.
Modernisierungen	Einige zusätzliche Innenausbaumaßnahmen im Wohnzimmerbereich, Schrankbereich, und im Garderobenbereich, Wandbereich, wurden von den Nutzern vorgenommen.

Konzeption

Grundrissgestaltung

Untergeschoss:

Im Untergeschoss ist eine zukünftige zusätzliche Wohnnutzung mit Badeinheit vorgesehen. Diese ist im Badbereich bisher nicht fertiggestellt.

Keller 1 (Wohnnutzung möglich)

Bad (innenliegend)

Keller 2

Haustechnikraum

Flur mit zentralem Treppenaufgang

Erdgeschoss:

Hauptzugang zum Einfamilienhaus

Diele mit Treppenaufgang und Zugang zum Büro und zu den Hauptwohnräumen

Büro/Arbeitszimmer

Flur mit Gäste-WC und Zugang zum Gästezimmer

Gästezimmer

Offene Küche mit angegliedertem Essbereich und mit

Nebenzugang Hofeinfahrt

Wohnzimmer

Terrasse

Garage, separat zum Einfamilienhaus

Anbau zur Garage

Dachgeschoss:

Treppenaufgang aus dem Erdgeschoss herführend

Flur zur Erschließung der Räume

Elternschlafzimmer

Ankleide

Bad

Kinderzimmer I

Kinderzimmer II

Die Räume befinden sich unter dem Dach und weisen in Teilen Dachschrägen auf.

Gemeinschaftliche Nutzung

Nicht anwendbar

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen in Anlehnung an die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) genannten Vorgaben ermittelt.

Gebäudeteil rund 302 m² (ohne Garage)

Größe Mieteinheiten

Nicht anwendbar

Balkon/Terrassen

Das Einfamilienhaus besitzt eine Terrasse im rückwärtigen Bereich, zum Garten hin orientiert.

Außenanlagen

Wege/Leitungen

Im Rahmen der Gesamtanlage erstellt, alle erforderlichen Medien sind vorhanden.

Der Hauptzugang zum Wohngebäude befindet sich im Erdgeschoss und ist zur Bolbergstraße hin orientiert. Das Gebäude muss jedoch über vier Stufen betreten werden. Eine seitlich verlaufende Rampe erlaubt einen stufenfreien Zugang.

Von der Hofeinfahrt ist das Wohngebäude über einen Nebeneingang über den Küchenbereich über eine Stufe zugänglich.

Zufahrt zu den Stellplätzen im Außenbereich und Zufahrt zur Hofeinfahrt und Garage erfolgen von der nördlich verlaufenden Bolbergstraße aus. Die Zufahrten sind befestigt.

Stellplätze	1 Stellplatz gemäß Baugesuch 1 Garage gemäß Baugesuch
Energieausweis	Vorhanden
Rohbau	
Konstruktionsart	Holzbauweise, Holzständerwerk, gedämmt und beplankt Untergeschoss, Massivbauweise in Beton
Dachform/-Deckg./-Ausb.	Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettendach mit Ziegeleindeckung
Geschossdecken	Decke über UG massiv Beton Decke über EG Holzbauweise
Fassade	Lochfassade, Holzständerwerk, gedämmt und verputzt Teilflächen der Fassade farbig (bordeaux-rot)
Treppen (Flucht-Treppenhaus)	Vom Untergeschoss über das Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss, Treppe in Holzbauweise mit Holztrittstufen, Stabgeländer in Metall und mit Holzhandlauf
Hauseingang	Türelement massiv außen Holz, innen Kunststoff mit Glaseinsatz und seitlichem Glaselement, Haussprechanlage und seitliche Briefkastenanlage, Überdachung durch vorgelagertes Vordach.
Aufzug	Nicht anwendbar
Garage/Tiefgarage	Garage seitlich zum Hauptgebäude angeordnet, zusätzlicher Anbau eines Lagerraumes in Holzbauweise
Wärmeschutz	Es ist davon auszugehen, entsprechend den geltenden Vorschriften zum Gestehungszeitpunkt.

Technische Gebäudeausrüstung

Elektro	Zweckmäßige und ausreichende Grund-Elektroausstattung und Verkabelung entsprechend den geltenden Vorschriften zum Gestehungszeitpunkt des Gebäudes. Die Ausstattung ist gehoben. Es sind zusätzliche Elemente wie Beleuchtungen im Treppenbereich, zusätzliche Elektrostekkdosen und zusätzliche Verkabelung in den Zimmern zum Anschluss einer Lautsprecher-Anlage vorhanden.
Heizung, WW-Versorgung	Hauszentrale gasfeuerte Heizung Hersteller Buderus Einbaudatum ca. 2015, Herstelljahr ca. 2015 Solaranlage für Brauchwasser Anlage zur kontrollierten Wohnraum-Lüftung Überwiegend Fußbodenheizung in den Zimmern Kamin Wohnzimmer, holzbefeuert, mit Außenluftzuführung Entkalkungsanlage

	Zisterne, extern zur Regenwasserspeicherung
Sanitäre Installationen	Keine Angaben
Versorgungsleitungen	Keine Angaben
Besonderheiten	Zierbrunnen im Terrassenbereich Sprinkleranlage in der Gartenfläche integriert
Wertminderung	./.
Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden	Rissbildungen Putz/Tapete im Treppenbereich und Übergang zum Untergeschoss, typisch aufgrund der Holzbauweise Rissbildung Putz/Holzelemente im Dachgeschoss, typisch aufgrund Holzbauweise
Instandsetzungsbedarf	Allgemeiner geringer Instandsetzungsbedarf, darunter fallen ebenso die oben aufgeführten Punkte.
Restarbeiten	Nach Wunsch und Anforderung, Wohnnutzung im Untergeschoss, Fertigstellung Badeinheit
Beschränkungen	
Vertragliche Bindungen	Keine Angaben
Sondernutzungsrechte	
	Keine Angaben

3.5 Beschreibung Ausstattung Einfamilienhaus mit Garage

Nachstehende Beschreibung enthält nur Angaben und beschreibt nur Merkmale des Bewertungsobjektes nach Augenschein i. V. m. der Baubeschreibung, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Damit wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Sie charakterisiert den optisch erkennbaren Zustand und bezieht sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung.

Allgemein

Art	Einfamilienhaus mit über zwei Geschosse sich erstreckendem Wohnbereich: Erdgeschoss: Hauptwohnbereich Dachgeschoss: Hauptwohnbereich Untergeschoss_ Kellerräume und potenzielle Teil-Wohnnutzung
Lage	Bolbergstraße 18, 72810 Gomaringen
Wohnfläche	Die Wohnfläche gemäß WoFIV wurde der vorliegenden Flächenaufstellung der Baugenehmigung entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft. Rund 138 m ² (Wohnfläche) (Terrasse zur Hälfte angerechnet, ohne Kellerräume) Rund 43 m ² (potenzielle Wohnnutzung*) (ohne Kellerräume) *Die Landesbauordnung Baden-Württemberg schreibt gemäß § 34 für Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m vor.

Nur dann kann diese Fläche zur Wohnfläche hinzuaddiert werden. Gemäß den Baugenehmigungsplänen scheint diese Forderung planerisch erfüllt zu sein. Die Raumhöhe wurde nicht auf Übereinstimmung mit den Baugenehmigungsplänen überprüft.

Rund 23 m² (Nutzfläche)
(Kellerräume, Haustechnik-Raum)

Gemäß der WoFIV ist bei den Innenraumflächen ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt.

Weitere Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der vorliegenden Flächenberechnung sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die vorliegende Flächenberechnung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist.

Die Flächenangabe dient der groben Orientierung zur Beschreibung des Bewertungsobjekts und ist für andere Zwecke, zum Beispiel als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.

Sondernutzungsrechte

Keine Angaben

Zuschnitt

Zweckdienliche und großzügige Grundrissanordnung. Das Einfamilienhaus wird über eine Diele mit zentralem Treppenraum betreten. Über einen Stichflur werden ein Gäste-WC und ein Gästezimmer erschlossen. Über die zentrale Diele im Eingangsbereich ist ein Arbeitszimmer angegliedert. Über diese Diele gelangt man ebenfalls in die Haupträume des Erdgeschosses, die Küche mit Essbereich und das Wohnzimmer. Von der zentralen Diele aus gelangt man in das Obergeschoss mit dem Elternschlafzimmer mit Ankleide, den Kinderzimmern und dem Bad. Die Zimmer weisen in Teilen Dachschrägen auf.

Über die zentrale Diele gelangt man in die Nutzräume des Untergeschosses.

Ausbau/Ausstattung

Fenster

Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, bodentief, überwiegend im Dachgeschoss im Treppenhaus Dachflächenfenster

Belüftung, Belichtung

Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen normal. Eine Querlüftung ist gegeben. Das Gebäude besitzt eine kontrollierte Wohnraumlüftung.

Aus den straßenseitig orientierten Zimmern bietet sich eine direkte Aussicht auf die Straße der Bolbergstraße und in den vorderen Gartenbereich. Das Wohnzimmer und die Küche mit Essbereich im Erdgeschoss und die Ankleide im Dachgeschoss orientieren sich in südöstlicher Richtung zum Gartenbereich. Die Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer orientieren sich jeweils zu den Nachbargrundstücken.

Sicht- und Blendschutz, Einbruchschutz

Rollladen, überwiegend z.T. innenliegende Jalousetten

Türen

Türelement massiv außen Holz, innen Kunststoff mit Glaseinsatz und seitlichem Glaselement,

Innentüren	Überwiegend Holz- oder Holzwerkstoff furniert Türe zum Wohnzimmer als Glastüre ausgebildet
Bad/Sanitär	Gehobener Standard
Sanitäre Einrichtungen	Gäste WC Erdgeschoss: Gäste WC mit Tageslicht, WC innenliegender Spülkasten, Handwaschtisch, Wände in Teilen ca. 1,5 m hoch gefliest Bad Dachgeschoss: Bad mit Tageslicht Dusche bodengleich, Badewanne freistehend, WC innenliegender Spülkasten, Waschtisch Wände in Teilen ca. 1,5 m hoch, in Teilen der Funktionsbereiche raumhoch gefliest Bad Untergeschoss: (nicht fertiggestellt) Bad ohne Tageslicht Dusche, WC, Waschtisch
Küche	Erdgeschoss: Einbauküche gehobener Standard mit mehreren Elektrogeräten. Küchenblock, Induktionskochfeld mit oberliegendem Abzug, Backofen, Einbaudampfgarer, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank (in dieser Wertermittlung als Zubehör aufgeführt)
Bodenbeläge	Steinplattenbelag im Erdgeschoss, überwiegend Laminat Holzoptik im Obergeschoss, überwiegend Vinylboden Steinoptik im Obergeschoss im Bad Laminat Holzoptik im Untergeschoss, Flur Fliesen schwarz Kellerräume, überwiegend
Wand- und Deckenbeläge	Wände und Decken überwiegend verputzt und gestrichen
Möblierung	Keine Angaben
Balkone/Terrasse	Erdgeschoss: Terrasse Betonstein
Keller- / Abstellraum außerhalb der Wohnung	Zwei Kellerräume, ein Raum kann potenziell einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der Raum mit einer potenziellen Wohnnutzung verfügt laut Aussage der Eigentümer über eine Innendämmung. Es ist jedoch keine Heizung in diesem Raum vorhanden. Externer Abstellraum in Form eines Anbaus an die Fertigteilgarage.
Garage	Garage seitlich zum Hauptgebäude angeordnet, zusätzlicher Anbau eines Lagerraumes in Holzbauweise. Die Garage ist mit einem elektrisch betriebenen Sektionaltor und elektrischem Licht ausgestattet.
Modernisierung	Einige zusätzliche Innenausbaumaßnahmen im Wohnzimmerbereich, Schrankbereich, und im Garderobenbereich, Wandbereich, wurden von den Nutzern vorgenommen.
Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden	Rissbildungen Putz/Tapete im Treppenbereich und Übergang zum Untergeschoss, typisch aufgrund der Holzbauweise Rissbildung Putz/Holzelemente im Dachgeschoss, typisch aufgrund Holzbauweise

Instandsetzungsbedarf Allgemeiner geringer Instandsetzungsbedarf, darunter fallen ebenso die oben aufgeführten Punkte.

Technische Gebäudeausrüstung

Elektro	Zweckmäßige und ausreichende Grund-Elektroausstattung und Verkabelung entsprechend den geltenden Vorschriften zum Gestehungszeitpunkt des Gebäudes. Die Ausstattung ist gehoben. Es sind zusätzliche Elemente wie Beleuchtungen im Treppenbereich, zusätzliche Elektrosteckdosen und zusätzliche Verkabelung in den Zimmern zum Anschluss einer Lautsprecher-Anlage vorhanden.
Heizung, WW-Versorgung	Hauszentrale gasfeuerte Heizung Hersteller Buderus Einbaudatum ca. 2015, Herstelljahr ca. 2015 Solaranlage für Brauchwasser Anlage zur kontrollierten Wohnraum-Lüftung Überwiegend Fußbodenheizung in den Zimmern Kamin Wohnzimmer, holzbefeuert, mit Außenluftzuführung Entkalkungsanlage Zisterne, extern zur Regenwasserspeicherung
Sanitäre Installationen	Keine Angaben
Versorgungsleitungen	Keine Angaben
Besondere Einbauten	Elektrisch ausfahrbare Markise Glasabdeckungen über den Kellerschächten Sprinkleranlage Garten Zierbrunnenanlage Terrasse/Garten



