

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Hohenlohe
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Öhringen (ca. 25.500 Einwohner) Öhringen ist die größte Stadt im Landkreis, dort einzige Große Kreisstadt und eines von sieben Mittelzentren in der Region Heilbronn-Franken.
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heilbronn 20 km, Schwäbisch Hall 20 km, Künzelsau 15 km, Ludwigsburg 40 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart 50 km <u>Straßenanbindung:</u> Mehrere Landes- und Kreisstraßen durchqueren die Stadt und führen nach Künzelsau, Schwäbisch Hall, Heilbronn, ins Kochertal und in den Mainhardter Wald. <u>Autobahnzufahrt:</u> A6 Heilbronn-Nürnberg 1 km, Autobahnkreuz Weinsberg A6/A81 12 km <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof im Ort vorhanden (Bahnstrecke der DB Heilbronn-Crailsheim, Stadtbahnlinie S4 Heilbronn-Öhringen (Cappel)) <u>Flughafen:</u> Stuttgart 60 km, Frankfurt 115 km (alle Angaben ca. Angaben in direkter Entfernung (Luftlinie) bis zur Ortsmitte)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Nordöstlicher Innenstadtbereich nördlich der Bahnlinie; die Entfernung zum historischen Stadtzentrum (Marktplatz) beträgt ca. 600 m. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs am Ort, zum Teil fußläufig innerhalb 10 Minuten erreichbar. Alle Schularten bis Gymnasium am Ort und innerhalb 20 Gehminuten erreichbar. Bushaltestelle (ÖPNV) in unmittelbarer Nähe, Bahnhof mit Stadtbahnhaltestelle ca. 500 m. Vielfältige Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Gute bis mittlere Wohnlage am Rande des Stadtzentrums gegenüber Gewerbegebiet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen in überwiegend 2geschossiger, offener Bauweise; Gewerbegebiet auf gegenüberliegender Straßenseite
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen vor Ort festgestellt, durch angrenzende

Gewerbenutzung grundsätzlich erhöhtes Risiko zu temporären Immissionen (Lärm, Geruch, Verkehr)

Topografie:

etwa eben; von der Straße nach Norden leicht ansteigend; Garten im Wesentlichen mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Grundstücksgröße:
insgesamt 822,00 m²;

Bemerkungen:
etwa rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Straße (Seitenstraße)

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen oder Parkbuchten nicht vorhanden Parken am Straßenrand bereichsweise möglich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom (Erdanschluss), Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses, Doppelgarage zweiseitig grenzstehend; eingefriedet durch Zaun, Hecken, Hoftor

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

keine Hinweise auf wesentliche Baugrundschwierigkeiten, Grundwasserprobleme und Hochwassergefahr

Altlasten- und Bodenschutzkataster:

Gemäß amtlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche 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.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 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 auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, 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.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierung, Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, sog. "Stadtvilla-Stil" aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts; zweigeschossig; voll unterkellert; Steildach, der Dachraum ist nicht ausgebaut, aber ausbaufähig; freistehend
Baujahr:	1937 (unterstellte Bezugsfertigstellung nach Bauakten)
Modernisierungen:	gemäß den Auskünften im Ortstermin und nach Augenschein erfolgten in den letzten Jahren im Wesentlichen etwa folgende Maßnahmen: ca.: 2011/2012: Austausch Heizanlage mit Warmwasserspeicher im UG, Anbau Edelstahl-Außenkamin und Installation thermische Solaranlage auf dem Dach 2016/2017: Modernisierung Bad im OG 2018: Modernisierung Elektroinstallation, Einbau Klima-Einzelgerät in Schlafzimmer OG, Austausch und Aufbereitung einzelner Beläge (Böden, Wände, Decken) augenscheinlich sind etwa innerhalb der letzten 20-25 Jahre auch die Innentüren in den Wohnbereichen ausgetauscht worden
Relevante Flächen:	Eine Berechnung der Wohnfläche und Bruttogrundfläche (BGF) war in den übermittelten Bauakten nicht enthalten und wurde von den Beteiligten nicht vorgelegt; gemäß eigener Ermittlung anhand der Bauantragsunterlagen wurden überschlägig ermittelt: - Wohnfläche rd. 145 m² (inkl. Terrasse im EG zu einem Viertel gemäß WoFIV; vgl. Anlage) - Bruttogrundfläche (BGF): rd. 348 m²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt oder beauftragt.

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und den Nutzungseinheiten ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig. Weitere Erweiterungen scheinen nach Planungsrecht nur in geringem Umfang möglich (Anmerkung: Diese Einschätzung ist unverbindlich. Eine rechtssichere, verbindliche Feststellung kann nur über eine entsprechende Anfrage bei der Baubehörde eingeholt werden).
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Sockel und Fenstereinfassungen farblich abgesetzt; Untergeschoss oberhalb der Geländeoberkante; Fenster und Fenstertüren mit Holz-Klappläden; Hauseingang auf Gebäuderückseite

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

siehe Grundrisse in Anlage

Untergeschoss:

Treppenhaus und Flur mit Außentreppe, Heizraum, Pellet-Lagerraum, Abstellraum, Gewölbekeller

Erdgeschoss:

Treppenhaus und Flur, 1 WC, 1 Küche, 1 Wohn-/Esszimmer mit Terrasse

Obergeschoss:

Treppenhaus und Flur, 1 Bad/WC, 1 Diele, 3 Zimmer, Ausgang auf Dach des Garagenanbaus

Dachgeschoss/Dachraum:

Zugang aus Treppenhaus OG über Holzstiege, 1 Dachraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	unbekannt; vermutlich Mauerwerk; d=35 cm nach Grundrissplan
Umfassungswände:	unbekannt; wahrscheinlich Mauerwerk d=30 cm nach Grundrissplan, einschalige Konstruktion; keine außenliegende Wärmedämmung
Innenwände:	unbekannt; vermutlich Mauer- und Holz- bzw. Fachwerkkonstruktionen; d= 5 bis 10 cm nach Grundrissplan
Geschossdecken:	unbekannt, vermutlich nach Gebäudeschnitt massiv über Kellergeschoss; Gewölbedecke über Kellerbereich vermutlich Backstein, sonst Holzbalkenkonstruktion

Oberste Geschossdecke:

Bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Dämmung der obersten Geschossdecke im Falle eines Eigentümerwechsels innerhalb von zwei Jahren vorzunehmen.

Gem. § 47 Abs. 1 GEG müssen Eigentümer eines Wohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, dafür sorgen, dass zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecken), die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt/(m²K) nicht überschreitet. Wird der Wärmeschutz nach Abs. 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt/(m²K) einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt/(m²K) einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Abs. 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

Die Frist für die Dämmung der obersten Geschossdecke beträgt gemäß § 47 Abs. 3 GEG ab dem ersten Eigentumsübergang (nach dem 1. Februar 2002) zwei Jahre.

Soweit es die Prüfung im Rahmen des Ortstermins zugelassen hat, ist anzunehmen, dass die Pflicht bei dem Bewertungsobjekt als nicht erfüllt gilt. In der Holzbalkendecke über dem Obergeschoss liegt sichtbar baujahresentsprechende Schlacke und die Unterseiten der Dacheindeckung sind ohne Dämmung.

Die ungedämmte oberste Geschossdecke wird nicht durch einen Abschlag in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Für den energetischen Standard im Herstellungsjahr war es typisch die oberste Geschossdecke nicht zu dämmen. Durch den Ansatz der entsprechenden Gebäudestandardstufe (bei den NHK) sowie bei der LAZ-Zahl (bei Verwendung des Modells des Gutachterausschuss Heilbronn) im Verkehrswert berücksichtigt. Aus diesem Grund ist kein zusätzlicher Abschlag für die fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke vorzunehmen.

Treppen:

Kelleraußentreppe:

Beton

Kellertreppe:

Beton

Geschosstreppe EG/OG:

Holzkonstruktion, geschlossene Wangentreppe einläufig, gerade, mit 1/4 Podest, Holzgeländer

einfache Holzstiege zum Dachraum

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz mit Glaselement; dreistufige, einläufige Vortreppe mit Betonwerksteinstufen

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (2 Gauben auf Straßenseite)
	<u>Dachform:</u> Walmdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton, Biberschwanz); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Stahlrohr, teilweise Kunststoff; Ausführung unter Putz; im UG als Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Gusseisen, Ton und Kunststoff (im sichtbaren Bereich)
Elektroinstallation:	Erdanschluss im UG; Telefonanschluss, Zählerschrank im UG mit Verbrauchszähler und Hauptsicherungen (Kippsicherungen), Gegensprechanlage; ausreichende Zahl an Sicherungen, Decken- und Wandauslässe; Gesamtanlage modernisiert (Endarbeiten wie Abdeckungen von Verteilerboxen teilweise noch fehlend)
Heizung:	Zentralheizung im UG; Brennstoff Holzpellet mit Lagerraum im UG, Fabr. SCHEU, Herstelljahr Kessel ca. 2011/2012, Wohnräume mit älteren Wandheizkörper mit Raumthermostaten Bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Heizungsanlage im Falle eines Eigentümerwechsels innerhalb von zwei Jahren auszutauschen. Gem. § 72 Abs. 1 GEG dürfen Eigentümer von Gebäuden ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben. Da es sich um einen Pellet-Heizkessel handelt, gilt die Austauschpflicht nicht. Zusätzlich besteht im Bad OG eine elektrische Fußbodenheizung. Hinweis: Im Ortstermin wurde im Wohnzimmer EG ein Kaminofen für Festbrennstoffe (Stückholz) vorgefunden, welche auskunftsgemäß mit einer sog. Wassertasche die zentrale Warmwasserversorgung unterstützt (wasserführender Kaminofen). Der Kaminofen ist demnach Bestandteil der Gebäudeheizanlage und wird bei der Wertermittlung berücksichtigt.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Pufferspeicher im UG, Volumen ca. 1 m³; ergänzt über thermische Solaranlage als Aufdachinstallation Hinweis: Der Kaminofen ist gemäß obiger Ausführungen auch

Bestandteil der zentralen Warmwasserversorgung.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Parkett (teilweise Fischgrätenmuster) und massive Holzdielen; Fliesen im Bereich Flur EG, Küche und Sanitär; Terrasse mit alte Natursteinplatten
Wandbekleidungen:	glatter bis feinkörniger Putz (auskunftsgemäß Kalk-Mineralputz) mit weißem Anstrich; Sanitärräume mit Fliesen im Nassbereich; Küche mit Fliesen im Arbeitsbereich
Deckenbekleidungen:	wie Wandputz
Fenster und Fenstertüren:	Holzrahmen, natur, mit Isolierverglasung (2fach, Herstelljahr vermutlich 1980er Jahre); einfache Beschläge; keine Rollläden; Fensterläden aus Holz; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Betonwerkstein Fenstertür zum Dach über dem Garagenanbau Kellerfenster noch baujahresentsprechend mit Holzrahmen und Einfachverglasung
Innentüren:	Holztüren, natur; mittlere Schlösser und Beschläge; Holzzargen; Kellertüren als Holzlattentüren
sanitäre Installation:	<u>WC im EG:</u> 1 wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, 1 Handwaschbecken, 1 Wandheizkörper; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung und Besonnung über Fenster <u>Bad/WC im OG:</u> 1 eingebaute Duschtasche mit Glaskabine, (bodengleich), 1 wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 Handtuchheizkörper, zusätzlich elektrische Fußbodenheizung; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung und Besonnung über Fenster
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch, aber zweckmäßig; im EG wurde die Trennwand zwischen Esszimmer und Wohnzimmer entfernt zugunsten eines großen Wohn-/Esszimmers

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Dachgauben, Edelstahlaußenkamin (als Teil der Heizanlage)
besondere Einrichtungen:	Klima-Einzelgerät im Schlafzimmer OG; wasserführender Kaminofen für Festbrennstoffe (Stückholz)
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	im Wesentlichen:

in den Wohnräumen nach Augenschein noch kleinere Fertigstellungsarbeiten wie Fliesenabschlüsse, Aufbereitung der Holzböden und fehlende Abdeckungen der Elektroinstallation;

im Treppenhaus OG fehlt noch das Geländer bzw. eine Absturzsicherung im Bereich des Zugangs zum Dachraum;

an der Gebäudehülle sind erkennbar diverse schadhafte Tonziegel, Putzabplatzungen am Dachgesims, Undichtigkeiten an den Randabschlüssen der Dachgauben (diverse Wasserlaufspuren), starke Verwitterungen an den Holzrahmen der Fenster und Fenstertüren sowie den Fensterläden und baujahrestypische Feuchterscheinungen an diversen UG-Außenwänden (Ausblühungen, Abplatzungen, Verfärbungen);

im Terrassenbereich ist die seitliche Abmauerung an der Westseite von der Gebäudewand abgerissen, vermutlich durch unterschiedliche Setzungen

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist augenscheinlich gut bis befriedigend, die Ausstattung entspricht etwa mittlerem Standard und ist teilmodernisiert. Es besteht ein erhöhter Modernisierungsbedarf und Unterhaltungsstau, vor allem an der Gebäudehülle.

3.3 Garage Anbau

Garage Anbau;
Baujahr: 1937;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Keller: nicht vorhanden;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: unbekannt, vermutlich Beton; Bitumenabdeckung;
Tor: Kunststoff-Rolltor mit elektrischem Antrieb;
Boden: Beton;
Fenster: vorhanden;
Ausstattungsmerkmale: Starkstromanschlüsse;
Besonderheiten: überdurchschnittliche lichte Torhöhe und Deckenhöhe (mind. 2,60m); Dach als Dachterrasse potenziell nutzbar (vorbehaltlich einer statischen Prüfung und noch anzubringenden Absturzsicherung)

Zustand: Befriedigend, Unterhaltungsstau, gebrauchsfähig

3.4 Doppelgarage

Doppelgarage;
Baujahr: 1985;
Bauart: Beton-Fertigelemente;
Außenansicht: verputzt;
Keller: nicht vorhanden;
Dachform: flach geneigtes Pultdach;
Dach aus: Wellteernitplatten auf Stahlträger;
Tor: 2x Stahlblech-Kipptor, jeweils manuelle Bedienung;
Boden: Beton;
Fenster: vorhanden;
Besonderheiten: ohne Trennwand innen offen

Zustand: Befriedigend, gebrauchsfähig.

3.5 Nebengebäude

Gartenhäuschen aus Holz, Baujahr unbekannt (vermutlich ca. 2000); eingeschossig, nicht unterkellert, Satteldach mit Bitumenbahn: Grundriss: 1 Raum, 1 Dusche/WC, vorgesetzte Veranda. Ca 20 m³ umbauter Raum. Auskunftsgemäß mit Elektro-, Wasser- und Abwasseranschluss über das Wohnhaus.

Augenscheinlich Unterhaltungsstau, Verandadielen morsch.

Unbeschadet eines möglicherweise genehmigungspflichtigen Abwasseranschlusses (kein Hinweis in den übermittelten Bauakten) wird dem Gartenhäuschen kein wesentlicher Nutz- und Zeitwert mehr beigemessen.

3.6 Außenanlagen

- unterirdische Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Terrasse Südseite mit alten Natursteinplatten, mit seitlicher Mauerabtrennung Westseite, Teilüberdachung (Well-Kunststoff-Lichtplatten) und Heckensichtschutz
- Gartenanlage Südseite als Ziergarten (parkähnliche Anlage mit Rasen, Teich, Strauchpflanzungen; Gartenanlage Rückseite mit hochstämmigen Einzelbäumen (u.a. Kirschbaum, Nadelbaum)
- überdachter Mülltonnen-Standplatz (einfache Holzkonstruktion) hinter dem Haus
- befestigte Zufahrt zu den Garagen und zum Hauseingang (Bitumen, Betonverbundsteinpflaster); befestigter Vorplatz am Hauseingang (Betonverbundsteinpflaster)
- Randstreifen am Haus mit alten Betonplatten (zum Teil rissig)
- Einfriedung (Hoftor, Hecken, Zaun)

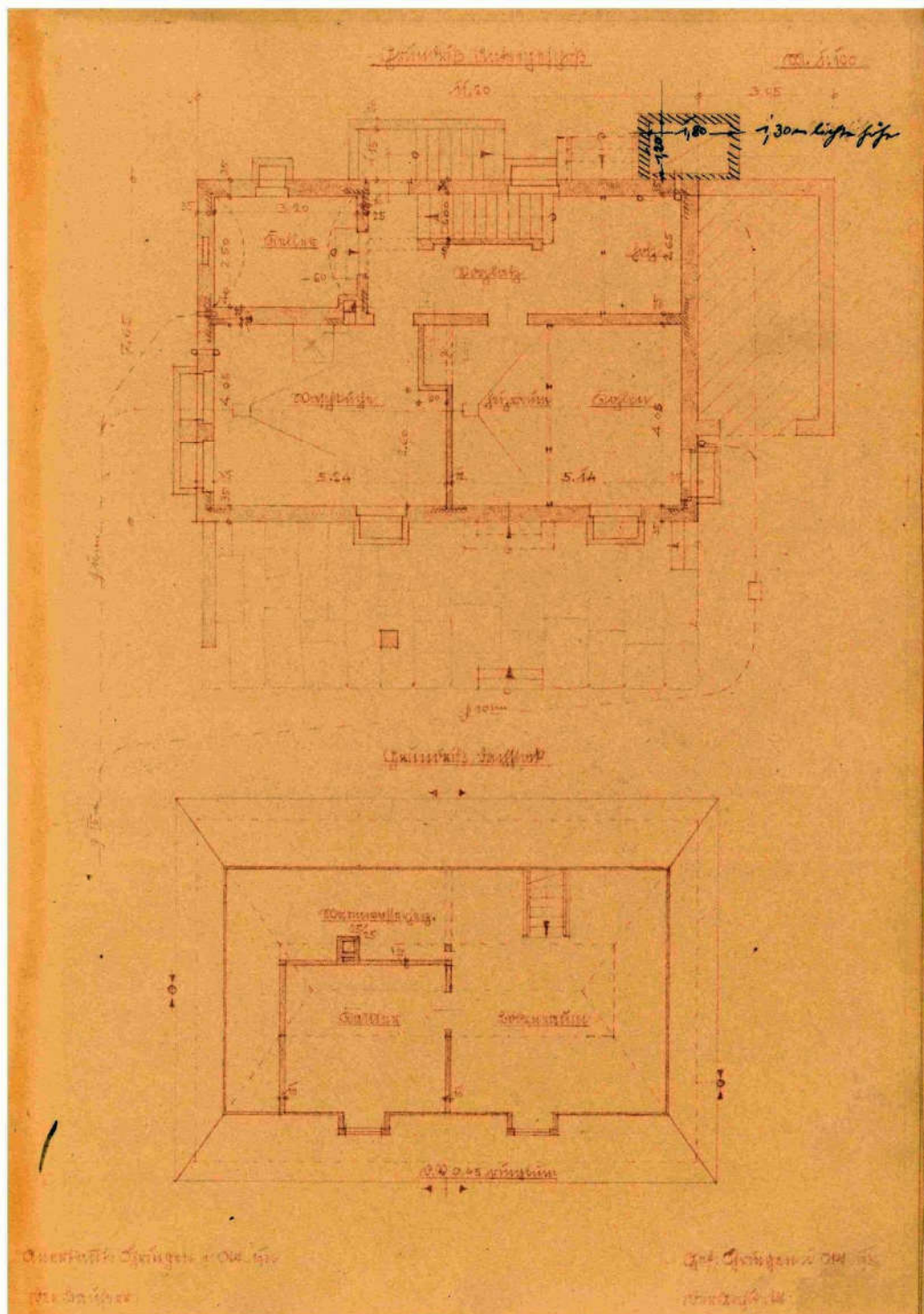
Zustand: Vollständig angelegt, Hauptgarten sehr gepflegt. Einfriedung, Metalltor, Terrasse und rückwärtiger Grundstücksbereich mit Unterhaltungsstau.

4 Gesamtbeurteilung

Die Gebäude, eine "Stadtvilla" aus den 30er Jahren des 20. Jhd., befindet sich in einem guten bis befriedigenden, in Teilbereichen in den letzten 20 Jahren modernisierten Zustand. Die Ausstattung entspricht überwiegend mittlerem Standard, der Grundriss ist überwiegend noch baujahresentsprechend. Wesentliche Mängel und/oder Schäden liegen – außer an der Gebäudehülle inklusive den Feuchteerscheinungen im UG – offensichtlich nicht vor, Es besteht ein erhöhter Modernisierungs- (Fenster, Dämmung oberste Geschossdecke, Leitungssysteme teilweise) und Instandsetzungsbedarf (Feuchteprobleme UG). Ausbau- und Erweiterungspotenzial besteht bezüglich des Dachraums und der angebauten Garage (mögliche Dachterrasse). Die Stellplatzsituation ist gut, der Gartenbereich überwiegend gepflegt angelegt. Die Wohnlage ist zentrumsnah und gut bis mittel, leichte Einschränkungen ergeben sich durch das gegenüberliegende Gewerbegebiet. Das Anwesen verfügt über eine im Vergleich zu den neueren Wohngebieten überdurchschnittlich große Grundstücksfläche und ist vorrangig eine Eigennutzungsimmobilie.

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

Seite 4 von 13



Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

Seite 5 von 13

