



5. ERSCHLIESSUNG

- 5.1 Verkehrsflächen: Die Straße "Rosswanghof" ist als einfache Fahrbahn ausgebaut.
- 5.2 Ver- und Entsorgung: Das Grundstück wird mit öffentlichen Anschlüssen für Wasser, Strom und Telefon versorgt. Das Abwasser ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.
- 5.3 Erschließungskosten: Es wird Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG unterstellt.

6. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 6.1 Gebäudetyp: 1- geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung,
1-geschossiges Stallgebäude mit anschließender Bergehalle, sowie ein 1-geschossiger Maschinenschuppen
- 6.2 Baujahr: ca.1980
- 6.3 Nutzung: Im Dachgeschoss des Wohnhauses ist eine Teilfläche (1- Zimmer Appartement) vermietet. Der Rest des Wohnhauses ist derzeit leerstehend.
Die Nebengebäude wie Stallgebäude, Bergehalle und Maschinenschuppen sind verpachtet.
- 6.4 Pacht / Miete: Für den landwirtschaftlichen Bereich ist eine Pacht in Höhe von 1815,11 € p.m. vereinbart.
Für den Wohnbereich links im DG des Wohnhauses ist eine Miete nettokalt in Höhe von 250,- € vereinbart.
- 6.5 Wohnflächen nach WoFIV (gemäß Planunterlagen, genehmigte Flächen):
Wohnhaus:
Erdgeschoss ca. 106 m²
Dachgeschoss ca. 60 m²
insgesamt: ca. 166 m²
Der laut Baugesuch beschriebene Bühnenraum wurde abweichend als Einzimmerapartment ausgebaut. Es wird unterstellt, dass der Ausbau nicht genehmigungsfähig ist. Aus diesem Grund wird das Einzimmerapartment nicht bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt. Die Frage kann daher nur durch eine Bauvoranfrage rechtlich geklärt werden, was jedoch nicht die Aufgabe des Unterzeichners ist.
- 6.6 Nutzflächen (den Planunterlagen entnommen):
Stallgebäude: ca. 477 m²
Bergehalle: ca. 301 m²
Maschinen/Garage: ca. 211 m²
insgesamt: ca. 989 m²



- | | | |
|------|--------------------------------|--|
| 6.7 | Anzahl und Art der Wohnräume: | gemäß Planunterlagen in der Anlage |
| 6.8 | Anzahl und Art der Nebenräume: | gemäß Planunterlagen in der Anlage |
| 6.9 | Grundrissgestaltung: | entspricht einfachen Anforderungen |
| 6.10 | Funktionsmängel: | in teilbereichen überaltert |
| 6.11 | Optische Mängel: | die Sanitärräume zeigen noch die Optik der 80er-Jahre |
| 6.12 | Unterhaltungszustand: | durchschnittlich, jedoch ist eine Optik der 80er-Jahre erkennbar, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als sanierungsbedürftig angesehen wird |
| 6.13 | Wärmeschutz: | soweit erkennbar, keine besonderen Maßnahmen, entsprechend der seinerzeitigen Bauweise |
| 6.14 | Schallschutz: | keine besonderen Maßnahmen |
| 6.15 | Baumängel und Bauschäden: | außer allgemeinen Verschleißerscheinungen, die bei der Alterswertminderung berücksichtigt werden, sind folgende Mängel und Schäden gemäß dem Zustand zur Zeit der Ortsbesichtigung am 14.01.2025 erkennbar:
Für die Behebung des Instandhaltungssatus im Bereich den Wohnhauses, jedoch bei Beibehaltung des derzeitigen Standards, werden Kosten von geschätzt ca. 10.000,- € angemessen in der Wertermittlung berücksichtigt. |
| 6.16 | Verwertbarkeit: | erschwert |
| 6.17 | Vermietbarkeit: | durchschnittlich |
| 6.18 | Verkäuflichkeit: | wegen der Lage und des Zustands wird eine stark eingeschränkte Marktgängigkeit mit entsprechenden Preiszugeständnissen und Vermarktungszeiträumen angenommen. |

7. BESCHREIBUNG

Die ohne Sondierungen nicht erkennbaren Konstruktionsmerkmale und Ausstattungskriterien sind der Baubeschreibung oder den Planunterlagen entnommen oder sind entsprechend der Bauweise unterstellt oder beruhen auf Aussagen des Eigentümers oder Auftraggebers.

Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner diese einsehen konnte.



7.1 Wohnhaus

7.1.1 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Abdichtung:	nicht erkennbar
Wärmedämmung:	soweit erkennbar, nach den Anforderungen der zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen Regelwerken. Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenwände:	
UG:	Beton, ca. 30 cm
EG, OG:	Mauerwerk, ca. 24 cm
Innenwände:	Mauerwerk, ca. 24 cm und ca. 11,5 cm
Decken:	überwiegend Stahlbeton Massivbau
Dach:	Satteldach in Holzpfeifenkonstruktion mit Ziegeldeckung
Treppen:	überwiegend Betonwerksteinbelag

7.1.2 Ausbau

Außenwandflächen (Fassaden):	Verputz mit Anstrich, Asbestfaserplatten als Verkleidung am Obergeschoss der Ostseite und an den Dachgauben
Innenwandflächen:	in den Wohnbereichen überwiegend Tapeten, Treppenhaus überwiegend Tapeten, Küchen und Sanitärräume an Objektwänden: überwiegend Fliesen, Nutz- und Nebenräume UG: überwiegend Anstrich auf Verputz, Konstruktionssichtflächen
Deckenflächen:	in den Wohnbereichen, Küche und Sanitärräumen überwiegend Holzverkleidungen, Nutz- und Nebenräume UG: überwiegend Konstruktionssichtflächen, teilweise Anstrich auf Verputz,
Fußböden:	in den Wohnbereichen Fliesenbeläge, Parkett, Laminat und Teppichböden Küche und Sanitärräumen überwiegend Fliesenbeläge, Nutz- und Nebenräume UG: überwiegend Glattnstrich mit und ohne Beschichtung, teilweise Fliesenbeläge.



Fenster:	überwiegend Holzfenster mit Anstrich in Verbundkonstruktion,
Beschattung:	teilweise Rollläden
Türen:	Holztüren und -zargen
Haustüren:	Holztüre mit Glaselementen
Balkon:	Waschbetonplatten
Geländer:	Sichtbetonverkleidung mit Stahlhandlauf

7.1.3 Gebäudetechnik

Sanitärinstallation:

Ausstattung: dem Baujahr entsprechend einfacher Standard

Heizungsanlage

Wärmeerzeuger: zentrale Öl-Warmwasserheizung und Holzheizung

Heizkörper: überwiegend Rippenheizkörper

Warmwasserbereitung: über Zentralheizung

Heizöllagerung: GKF-Tanks im Untergeschoss

Solarthermie: angabengemäß defekt

7.1.4 Einbauten: keine wertrelevanten

7.2 Landwirtschaftliche Nutzgebäude:

7.2.1 Rohbau

Fundamente:	überwiegend Beton
Konstruktion:	Stahlkonstruktion oder Holzkonstruktion
Außenwände:	überwiegend Holz oder Mauerwerk, teilweise einfache Blechverkleidung
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk oder Holz
Dach:	Pulldach oder Satteldach mit überwiegend Wellblechdeckung oder Sandwichplatten.

7.2.2 Ausbau

Außenwandflächen (Fassaden):	überwiegend Holzverkleidung oder Wellblechverkleidung
Innenwandflächen:	überwiegend Konstruktionssichtflächen
Deckenflächen:	überwiegend Konstruktionssichtflächen
Fußböden:	überwiegend Beton
Türen und Tore:	einfache Brettertüren und Tore

7.2.3 Gebäudetechnik

Elektroinstallation: einfache Installation auf Putz

8. AUSSENANLAGEN

8.1 Befestigte Flächen: überwiegend asphaltiert

8.2 Bepflanzung: keine wertrelevante

8.3 Einfriedigung: keine

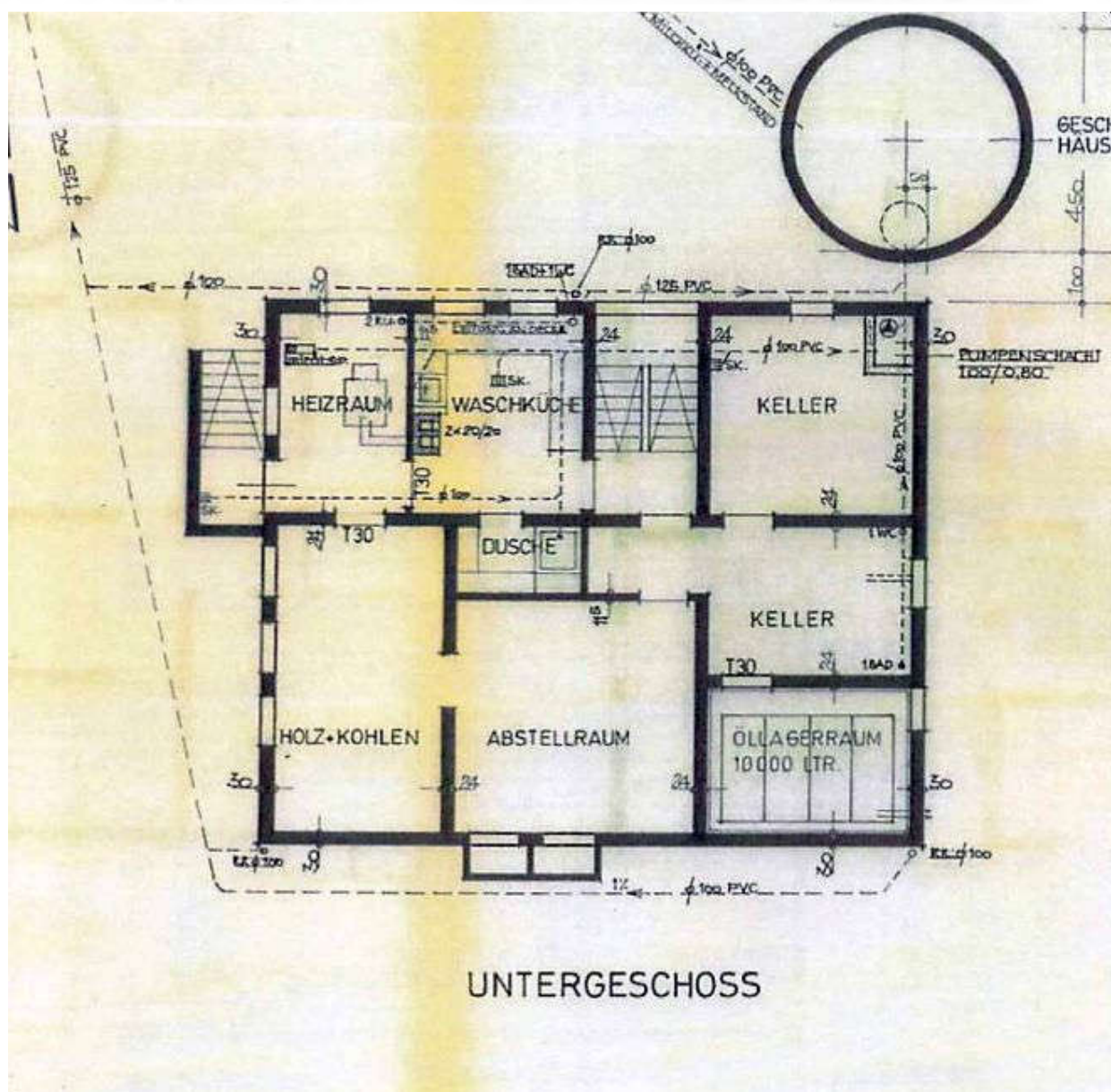
8.4 Versorgungsleitungen: auf dem Grundstück außerhalb der Gebäude

8.5 Sonderbauten: keine

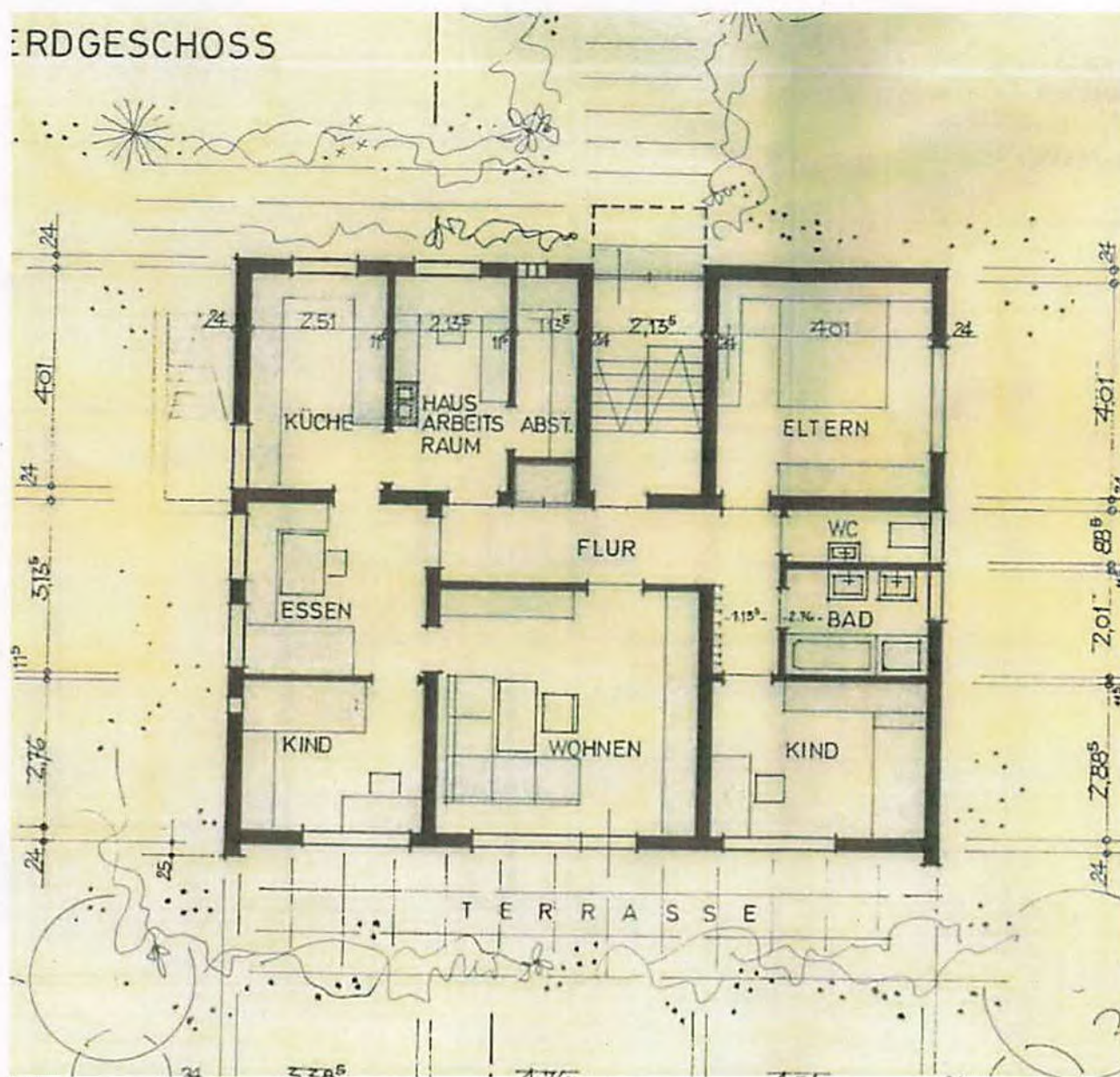
9. KFZ-STELLPLÄTZE

9.1 Freie Stellplätze: auf den befestigten Flächen im Bereich der Zufahrt

9.2 Überdachte Stellplätze: für zwei Stellplätze

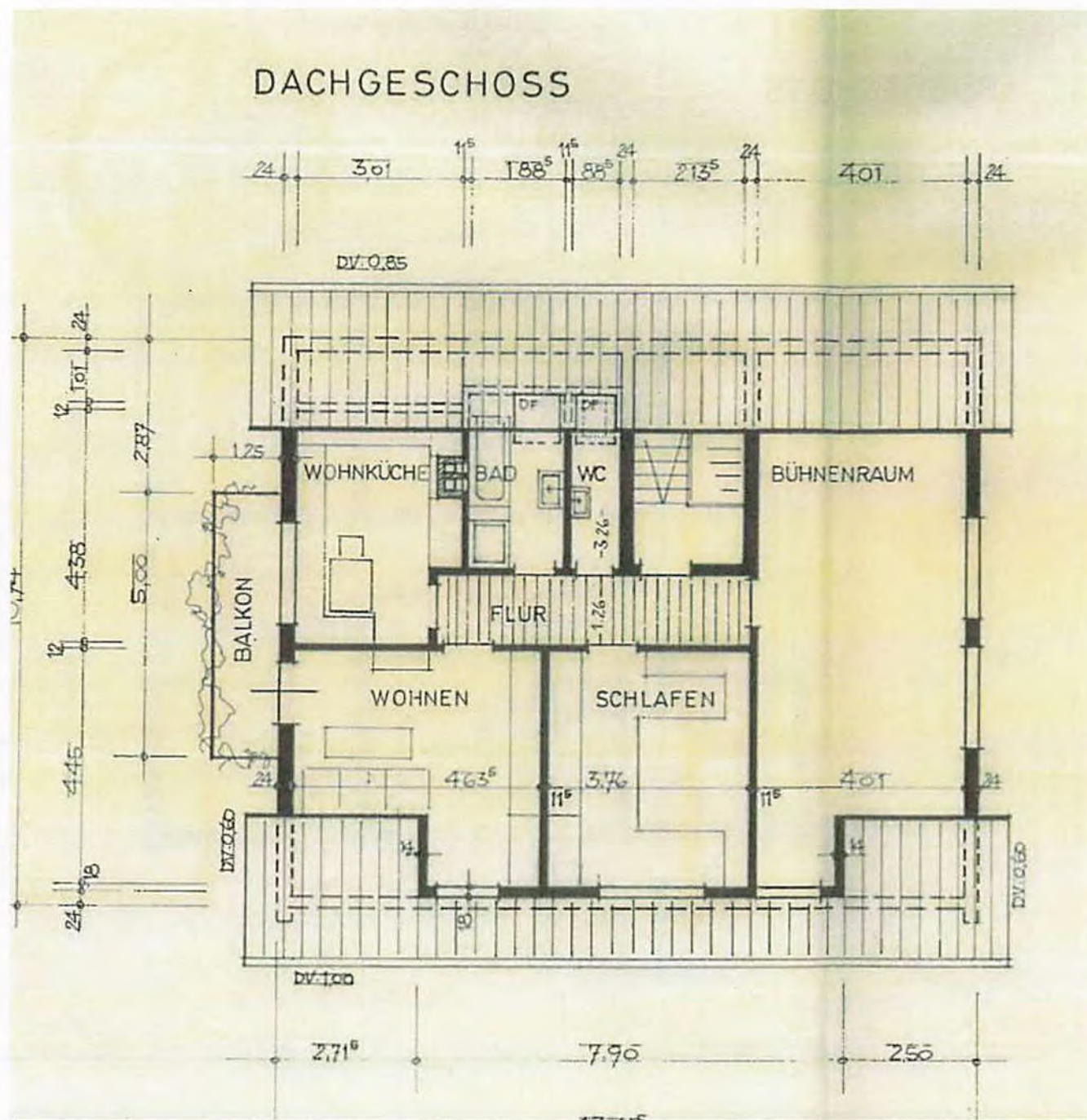


Grundriss Wohnhaus Erdgeschoss

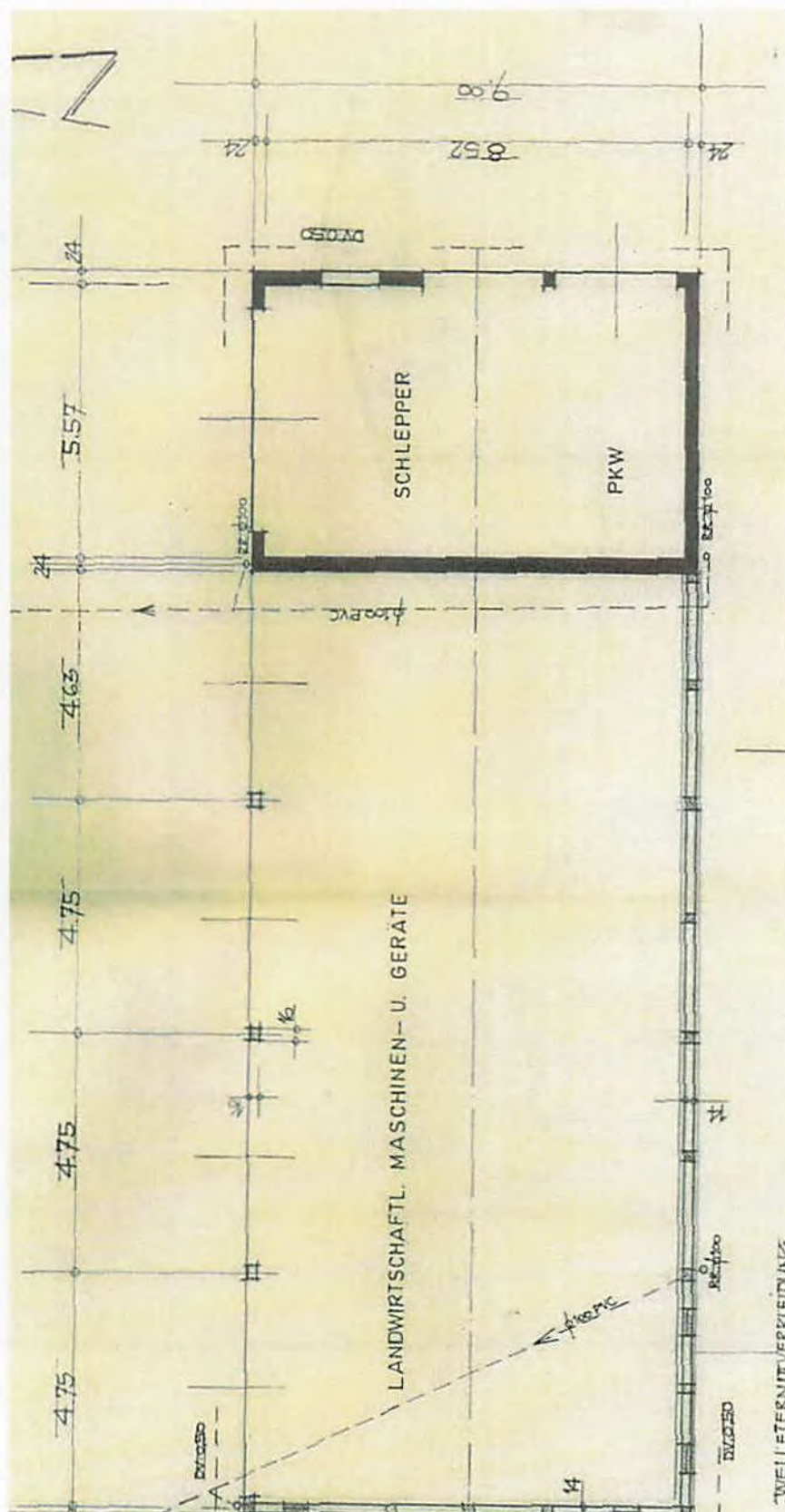




Grundriss Wohnhaus Dachgeschoss

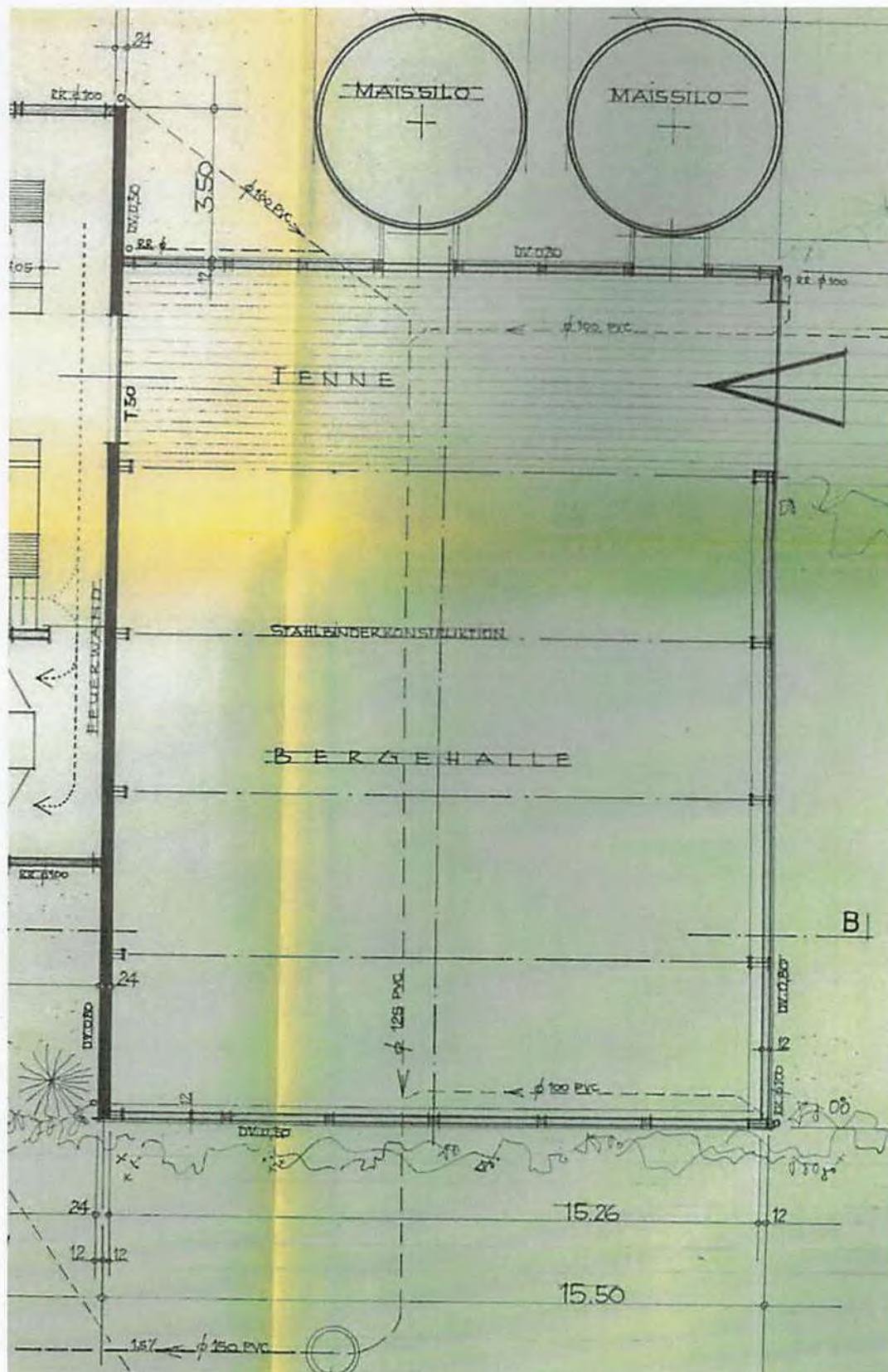


Grundriss Maschinenhalle





Grundriss Bergehalle





4 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

- | | | | | |
|------|--------------------------|--------------|---|-----------------------|
| 4.1 | Gemeinde: | Hattenhofen | Landkreis: | Göppingen |
| | Einwohner: | ca. 3.000 | | |
| 4.2 | Gemarkung: | Bettenweiler | Karte: | NO 1633 |
| 4.3 | Grundbuch: | Hattenhofen | Blatt Nr.: | 2.338, BV Nr. 64 |
| 4.4 | Amtsgerichtsbezirk: | | Ulm | |
| 4.5 | Flurstück Nr.: | | 3.216 | |
| 4.6 | Grundstücksart: | | laut Grundbuch: | Landwirtschaftsfläche |
| 4.7 | Tatsächliche Nutzung: | | Acker / Ackerzahl | 47 |
| 4.8 | Grundstücksgröße: | | 25.855 m ² | |
| 4.9 | Grundstückszuschnitt: | | asymmetrisch
(siehe Lageplankopie in der Anlage) | |
| 4.10 | Grundstücksoberfläche: | | nahezu eben | |
| 4.11 | Ortslage: | | nördlich von Hattenhofen | |
| 4.12 | Entfernung zur Bebauung: | | ca. 1,5 km | |
| 4.13 | Wohnlage: | | nicht relevant | |

5. ERSCHLIESSUNG

- | | | |
|-----|----------------------|-------------------------------|
| 5.1 | Verkehrsflächen: | unbefestigte Straße |
| 5.2 | Ver- und Entsorgung: | keine öffentlichen Anschlüsse |
| 5.3 | Einfriedigung: | keine |

