

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 gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit Scheune; eingeschossig; nicht unterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	Ursprungsbaujahr unbekannt
Modernisierung:	leicht modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Wohnen, Küche, Zimmer, Gang, WC, Abstellraum, Waschküche, Flur/Treppenhaus, Kammer, Öllager, Garage mit Nebenräumen

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Abstellraum, Flur/Treppenhaus, nicht ausgebauter Dachraum (ohne Innenbesichtigung)

darüber:

Spitzboden (ohne Innenbesichtigung)

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

Konstruktionsart:	gemischte Bauweise
Fundamente:	massiv
Umfassungswände:	gemischte Bauweise

Innenwände:	gemischte Bauweise
Geschossdecken:	Beton- und Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Gaube <u>Dachform:</u> Satteldach mit Quergiebeln <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); teilweise mit Dämmung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	sehr einfache Ausstattung
Heizung:	Öl-Einzelöfen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Beton, Teppichboden, PVC, Fliesen
Wandbekleidungen:	Mauerwerk, Putz, Tapeten bzw. Raufasertapeten, Holzverkleidungen, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Beton, Deckenputz, Tapeten bzw. Raufasertapeten, Holzvertäfelungen
Fenster:	Verbundfenster aus Holz; vereinzelt Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Anbau
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Putzschäden und Risse, Verwitterungen Holzfenster, Setzungen Dachstuhl; Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Raumhöhen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist sehr schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. Der Gutachterausschuss geht von einem Abbruch des Gebäudes aus.

3.3 Nebengebäude

Gewölbekeller

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedungen

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Ansicht Südwest



Bild 2: Teilansicht Nordwest

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 6

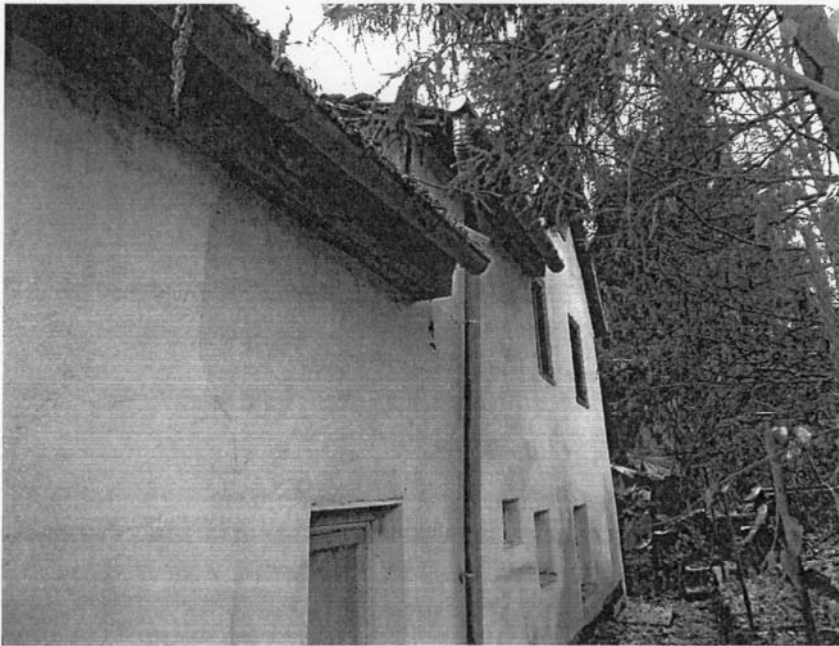
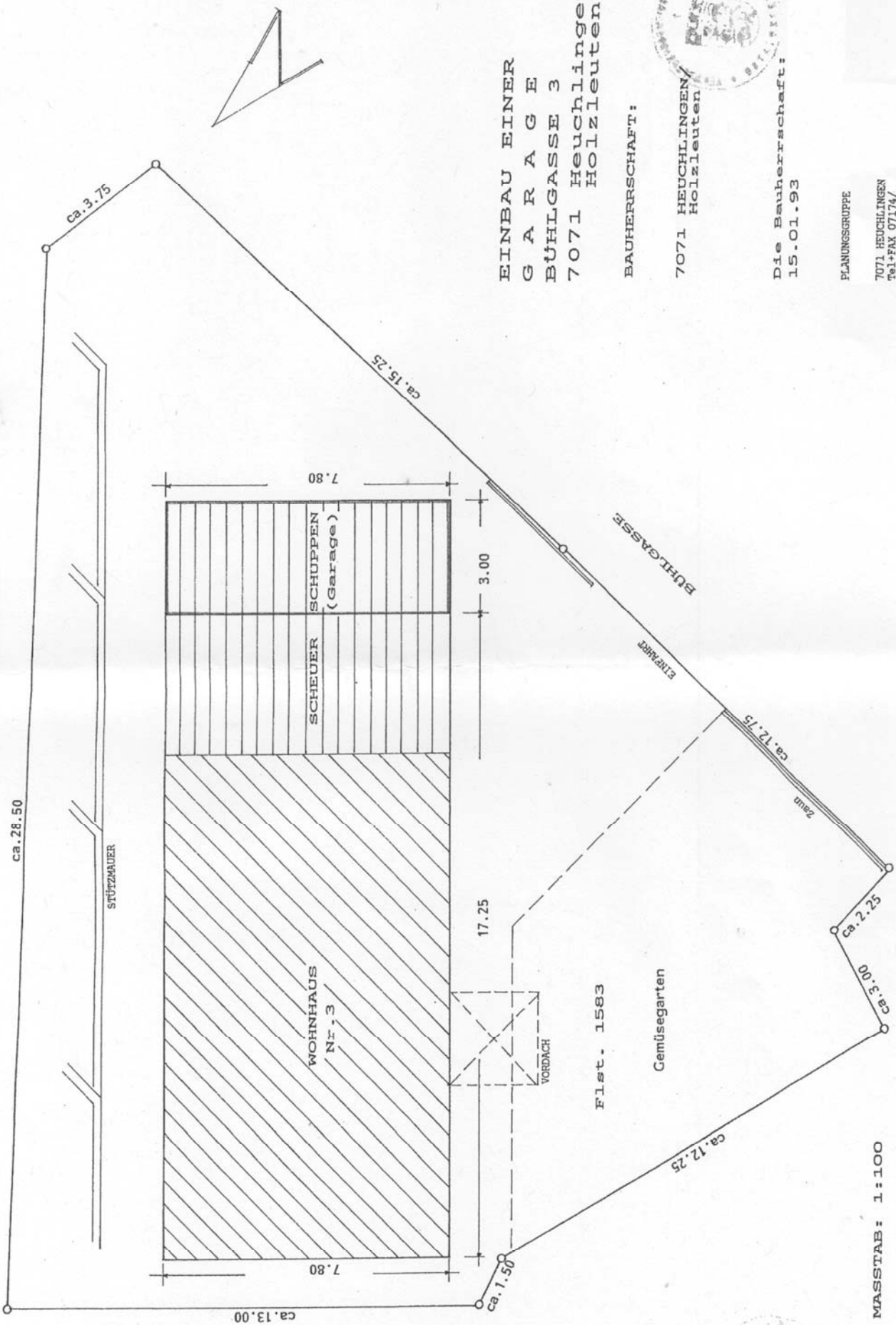


Bild 3: Teilansicht Nordost



Bild 4: Wohnzimmer im Erdgeschoss

GRUNDSTÜCK Bühlgasse 3 Flst. 1583



EINBAU EINER
G A R A G E
BÜHLGASSE 3
7071 Heuchlingen/
Holzleuten

BAUHERRSCHAFT:

7071 HEUCHLINGEN
Holzleuten

Die Bauherrschaft:
15.01.93

PLANUNGSGRUPPE

7071 HEUCHLINGEN
Tel.+FAX 07174/



MASSTAB: 1:100