

7. Baubeschreibung

7.1 Wohnhaus

Die Bau- und Gebäudebeschreibung basiert entweder auf vorhandenen Bauunterlagen, auf Recherchen oder auf bei der Ortsbesichtigung erlangten Erkenntnissen. Die Beschreibung bzw. Auflistung erfüllt nicht den Zweck zugesicherter Eigenschaften im Sinne des Gesetzes und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Abgebildete Grundrisse und Ansichten entsprechen nicht vollständig den Gegebenheiten am Wertermittlungsstichtag. Sie dienen an dieser Stelle der allgemeinen Übersicht.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss und zwei Garagen überbaut. Das Untergeschoss ist von außen über zwei Eingänge zugänglich. Das Erdgeschoss (Hochpaterre) ist von zwei Gebäudeseiten, jeweils über eine Treppe, erreichbar.

Allgemeine Historie

Das Ursprungsbaujahr wird gemäß vorliegendem Verkaufsexposé mit ca. 1940 angegeben. Dies erscheint mit Blick auf den Zustand des Untergeschosses plausibel.

Gemäß Baugesuch aus dem Jahr 1953 wurde vermutlich um 1953 ein unterkellertes Anbau an den südlichen Teil des Gebäudes angebaut. Vermutlich wurde in diesem Zusammenhang das Dachgeschoss vollständig ausgebaut und der Hintereingang geschaffen.

Ein weiterer Umbau erfolgte gemäß Bauunterlagen um das Jahr 1981. In diesem Zuge wurde die Decke über dem Untergeschoss sowie Wände des nördlichen Gebäudeteils erneuert.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Keller aus dem Ursprungsbaujahr, vermutlich ca. 1940 stammt. Der südliche Anbau wurde ca. 1953 errichtet. Das Dachgeschoss wurde vermutlich um ca. 1953 ausgebaut.

Wände und Decke des nördlichen Gebäudeteils wurden um ca. 1981 erneuert bzw. ertüchtigt.

Die jüngsten Modernisierungen fanden zwischen 2017 und 2023 statt.

7.2 Jüngste Modernisierungen Wohnhaus

Nach dem Ankauf im Jahr 2017 wurden am Wohnhaus umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten vorgenommen.

Nachfolgende Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Zeitangaben dienen der allgemeinen Orientierung, hierbei können Ungenauigkeiten auftreten.

Modernisierungen

- Leitungen/ Rohre erneuert, ca. 2017
- Gas-Heizung erneuert, Anschluß Heißwasser und Heizung ca. 2018/ 2019
- Dachdämmung: ca. 50% einfachst isoliert (Wird in der Bewertung nicht berücksichtigt).
- Hintereingang ca. 2022 in einfacher Art verkleidet (Holz, Kunststoff-Wellblech), Tür eingebaut

Obergeschoss

- Fenster, ca. 2017, Türen (einfacher Art) ca. 2020; Küche (einfacher Art) inkl. Bodenbelag ca. 2022
- Boden, Wände, Decken in Gästezimmer, Wohnzimmer, zwischen 2021 und 2023 erneuert, Laminat einfacher Art, Wände, Decken teils vertäfelt, teils renoviert
- WC-Erneuerung begonnen, jedoch noch nicht beendet

Erdgeschoss

- ca. 2023 malerisch instand gesetzt, Sauna ca. 2018 eingebaut, Sitzplatz ca. 2021 erneuert, Fenster ca. 2007/ 2009, manuelle Rollläden

Sonstiges

- Im Garten zwei Gewächshäuser, ca. 2021
- Garten aufgrund eines Wasserschadens teils betonierte
- südwestliche Kellerecke ca. 2022 aufgrund von Feuchtigkeit abgedichtet und isoliert

Das Dach ist augenscheinlich älteren Baujahres.

Die Fassade des Gebäudes wurde laut Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung um ca. 2015 gestrichen.

Das Untergeschoss weist geringe Deckenhöhen (zwischen 1,95 m und 2,15 m) und deutliche baujahreserstyische Alterserscheinungen auf. Das Untergeschoss ist lediglich von außen, über zwei Türen, zugänglich. Der Boden ist unterschiedlich geartet (Beton, Betonsteine lose/ einfachst verlegt, Stampfboden).

Die Außenanlagen stellten sich am Tag der Ortsbesichtigung überwiegend in durchschnittlich gepflegtem Zustand dar.

Insgesamt handelt es sich um ein bereits in Teilen modernisiertes Wohnhaus. Die Innenausstattung wurde überwiegend in einfachem bis mittlerem Standard ausgeführt. Positiv wirken sich als kostenintensiven Elemente die neue Gas-Heizung nebst Leitungen sowie die neueren Fenster aus.

Bauart:	massiv erbaut, vor 1953, Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, zwei überdachte Hauseingänge
Niveau:	Erdgeschoss in oberhalb Straßenniveau
Dachkonstruktion:	hart eingedecktes Satteldach, zwei Gauben
Haustür:	Kunststoff-Glas-Konstruktion einfacher Art rückwärtiger Eingang, Vordereingang Holz-Tür mit Glasausschitt, veraltet
Fenster:	Kellergeschoss wenige einfache Kellerfenster, EG 2-fach verglaste Holzfenster um ca. 2007-2009, OG 2-fach verglaste Kunststofffenster ca. 2017
Fassade:	Putz
Heizung:	Gas-Heizung ca. 2018/ 2019, Flachheizkörper, (Kachelofen im Erdgeschoss, ehemals ölbetrieben, aktuell stillgelegt), Holzofen in der Sauna
Elektroinstallation:	veraltet
Wände/Decken:	Putz, Tapete, Vertäfelung
Türen:	einfache Holz-Türen in Holzzargen, im Obergeschoss erneuert
Sanitäranlagen:	Erdgeschoss WC mit Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, kleinem Waschbecken und kleinem Fenster, Fliesenspiegel; Sauna Obergeschoss Badewanne mit Duschvorrichtung, Waschtisch mit zwei Waschbecken, Fenster, Wände/ Decken vertäfelt und gefliest, WC mit Stand-WC und Aufputz-Spülkasten, Fenster, ohne Waschbecken
Energetik:	Energieausweis lag nicht vor, veralteter Energiestandard
Küche:	Küchen einfacher Art in Erd- und Obergeschoss

Außenanlagen:	kleine gärtnerische Anlage, durchschnittlich gepflegt
Sonstiges:	Garagenvorplatz gepflastert, durchschnittlicher Zustand
Dachdämmung:	ca. 50% einfachster Art (entspricht nicht dem Stand der Technik)

7.3 Garagen

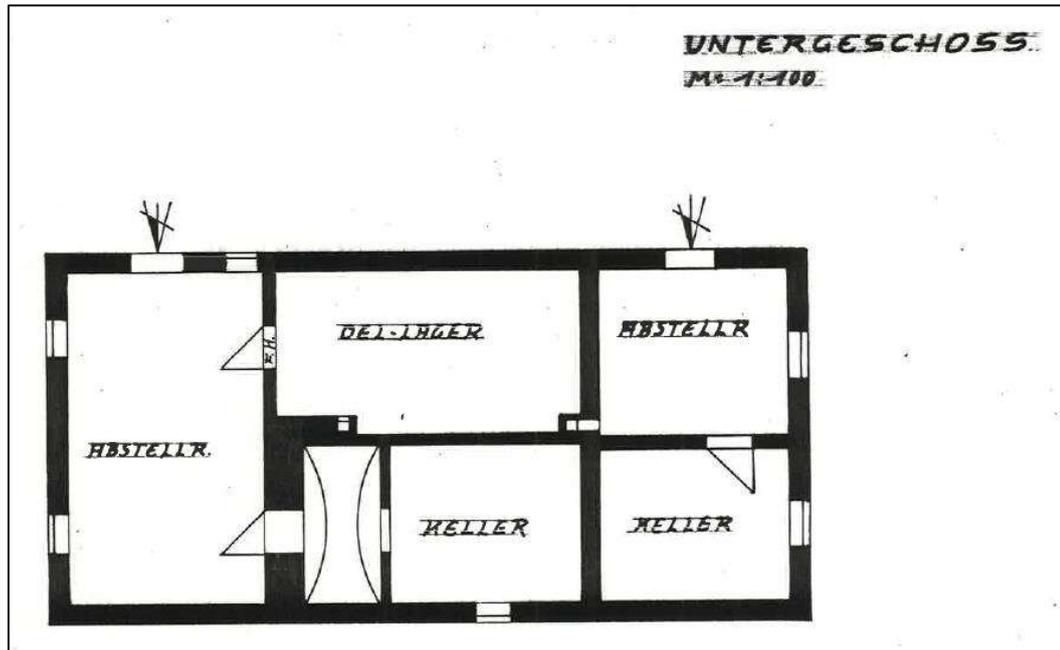
Nach Unterlagensituation wurden um 1973 zwei Stahlbeton-Fertig-Garagen.

Eine Garage (östlich, hausabgewandt) erscheint in baujahresgemäßem Zustand, die zweite Garage (westlich, hauszugewandt) weist deutliche Risse auf. Das Dach ist defekt/ undicht und reparaturbedürftig. Die Garage weist Feuchtigkeitsmerkmale auf.

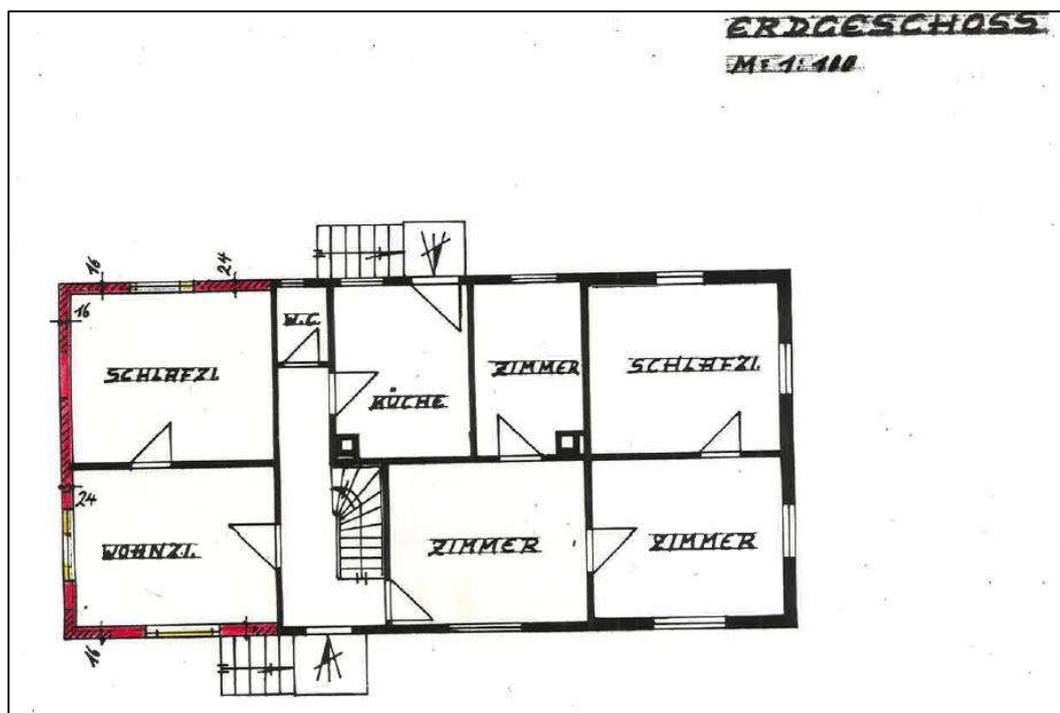
10.2 Baugesuch 1981, Wohnfläche, umbauer Raum

Berechnung der Wohnfläche zum Bauvorhaben des			
, Gmünder Str. 37 , 7162 Gschwend			
<u>Wohnfläche alt:</u>			
E.G. Wohnzimmer	4,08	x 3,10	= 12,65
Schlafzimmer	4,08	x 3,42	= 13,95
Zimmer	3,885	x 3,10	= 12,03
Zimmer	3,77	x 3,10	= 11,69
Schlafzimmer	3,77	x 3,42	= 12,89
Zimmer	2,15	x 3,42	=
	0,50	x 0,50	= 7,10
Küche	2,75	x 3,42	=
	0,50	x 0,50	= 9,16
W. C.	1,00	x 1,45	= 1,45
Flur	5,07	x 1,00	=
	0,90	x 1,05	= 6,02
			<u>86,94</u> qm
	./. 3 %		2,61 qm
			84,33 qm
D. G. Wohnzimmer	3,80	x 3,30	= 12,54
Schlafzimmer	5,20	x 3,00	=
	./. 1/2	3,60	x 1,00
	./. 1/2	0,50	x 0,50
Zimmer	3,77	x 1,70	= 13,55
Zimmer 1/2	3,77	x 1,00	= 8,29
Zimmer 1/2	4,08	x 1,70	= 8,98
Zimmer 1/2	4,08	x 1,00	= 8,98
Zimmer 1/2	4,08	x 2,00	= 10,20
Küche	3,62	x 3,00	=
	0,50	x 0,50	= 10,61
W. C.	1,00	x 1,25	= 1,25
Flur	5,10	x 1,00	=
	0,90	x 1,05	= 6,05
			<u>71,47</u> qm
	./. 3 %		2,14 qm
			69,33 qm
			<u>153,66</u> qm
			=====
<u>Wohnfläche neu:</u>			
E.G. Wohnzimmer	4,00	x 3,02	= 12,08
Schlafzimmer	4,00	x 3,34	= 13,36
Zimmer	3,88	x 3,10	= 12,03
Zimmer	3,77	x 3,10	= 11,69
Schlafzimmer	3,77	x 3,42	= 12,89
Zimmer	2,15	x 3,42	=
	0,50	x 0,50	= 7,10
Küche	2,75	x 3,42	=
	0,50	x 0,50	= 9,16
W.C.	1,00	x 1,45	= 1,45
Flur	5,07	x 1,00	=
	0,90	x 1,05	= 6,02
			<u>85,78</u> qm
	./. 3 %		2,57 qm
			83,21
Dachgeschoß wie alt			69,33
			<u>152,54</u> qm
			=====
Aufgestellt, den 11. Mai 1981			

10.4 Grundrisse/ Schnitte Wohnhaus



Baugesuch 1981, Auszug, Untergeschoss, hier nicht maßstabsgerecht



Baugesuch 1981, Auszug, Erdgeschoss, hier nicht maßstabsgerecht