

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg (11,3 Mio. Einwohner)
Kreis:	Ostalbkreis (ca. 320.000 Einwohner)
Ort und Einwohnerzahl:	Schwäbisch Gmünd (ca. 63.500 Einwohner) ist Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion und liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Aalen, rd. 50 km östlich von Stuttgart. Die Stadt liegt in der Region Ostwürttemberg, mit Sitz des Regionalverbandes Ostwürttemberg zu dem die Gebiete der Landkreise Heidenheim und Ostalb gehören. Schwäbisch Gmünd ist Teil der Europäischen Metropolregion Stuttgart.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart (ca. 50 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 29 (ca. 750 m entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Anschlussstelle der A7, Ulm – Würzburg (ca. 35 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Schwäbisch Gmünd (ca. 2,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Stuttgart (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum von Schwäbisch Gmünd beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte ca. 1,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene Bauweise bzw. Doppel-/Reihenhausbebauung
Beeinträchtigungen:	Straßenverkehr und Bahn Im rückwärtigen Bereich verläuft die „Herlikofer Straße“
Topografie:	Hanglage; von der Straße ansteigend

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; eingeschossig; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1840 (Ursprungsbaujahr unbekannt; in Urkarte von 1840); Auszug aus der Urkarte siehe Anlage 3
Außenansicht:	verputzt und gestrichen; Westseite tlw. Verkleidung aus Schieferplatten

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

Konstruktionsart:	gemischte Bauweise
Fundamente:	massiv
Umfassungswände:	gemischte Bauweise
Innenwände:	gemischte Bauweise
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Querbau auf der südlichen Dachfläche <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

Hinweis: Dacheindeckung teils schadhaft

Ein Energieausweis liegt dem Gutachterausschuss nicht vor. Für das Wohnhaus liegen keine Baupläne vor.