

### 3. Gebäudebeschreibung

(soweit augenscheinlich ersichtlich und nach vorliegenden Informationen)

#### 3.1 Wohngebäude mit Garage

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes:    | Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte und Garage<br>- zu Wohnzwecken genutzt<br>- unterkellert<br>- einseitig angebaut                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Baujahr:             | ursprüngliches Baujahr ca. 1927 (geschätzt),<br>gemäß vorgelegter Planunterlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Modernisierungen:    | Teilweise modernisiert<br>- Erneuerung der Dacheindeckung mit Einbau einer Dachisolierung<br>- teilweise Erneuerung der Sanitäreinrichtung                                                                                                                                                                                                                                |
| Anmerkung:           | <i>Die durchgeführten Modernisierungen konnten teilweise augenscheinlich festgestellt werden bzw. wurden durch die Verfahrensbeteiligten mündlich mitgeteilt. Für die Angaben kann keine Gewähr übernommen werden. Für den Einbau der Dachisolierung wurde kein diesbezüglicher Nachweis vorgelegt.</i>                                                                   |
| Wohnfläche:          | ca. 100,00 m <sup>2</sup> , grob, überschlägig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bruttogrundflächen:  | ca. 185,00 m <sup>2</sup> , grob, überschlägig (gemäß Grundrisspläne)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Restnutzungsdauer:   | Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Die Restnutzungsdauer wird hier mit <b>30 Jahren</b> geschätzt und angepasst. |

### 3.2 Ausführung und Ausstattung

|                          |                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:        | Vermutlich Massivbau                                                                                                                                                                           |
| Fundamente:              | Keine Angaben                                                                                                                                                                                  |
| Umfassungswände:         | Fachwerk ausgemauert, massiv                                                                                                                                                                   |
| Innenwände:              | Fachwerk ausgemauert, massiv                                                                                                                                                                   |
| Geschossdecken:          | Vermutlich Holzbalkendecke, Beton                                                                                                                                                              |
| Geschosstreppe:          | Holztreppe, Holzstiege (Dachraum)                                                                                                                                                              |
| Fußböden:                | Wohnraum- Teppich-/ Korkboden<br>fußböden:<br>Bad-/ WC-<br>Fußböden: Fliesen<br>Küchenfuß-<br>boden: Fliesen<br>Flurfußböden: Fliesen, Korkboden<br>Balkon: Rasenteppich                       |
| Innenansichten:          | Raufasertapeten, Paneelverkleidung, Hartschaumplatten<br><br>Bad / WC: Fliesen, Raufasertapeten<br><br>Küche: Fliesenspiegel an Objektwand<br><br>Deckenflächen: Raufasertapeten, Paneeldecken |
| Fenster:                 | Kunststoff-Isolierglasfenster, Dachflächenfenster                                                                                                                                              |
| Rollläden:               | Kunststoff, ohne elektrischen Antrieb                                                                                                                                                          |
| Türen:                   | Eingangstüre: Metall mit Glaseinsatz<br>Innentüren: Einfache Holztüren                                                                                                                         |
| Elektroinstallation:     | Einfache Ausstattung<br>- SAT-Anlage<br>- Telefonanschluss                                                                                                                                     |
| Sanitäre Installation:   | Durchschnittliche Ausstattung<br>- Gäste-WC mit Handwaschbecken (EG)<br>- eingebaute Wanne, Dusche, Waschbecken, WC (OG)                                                                       |
| Küchenausstattung:       | Nicht in der Wertermittlung enthalten                                                                                                                                                          |
| Anmerkung:               | <i>Die vorhandenen Kucheneinrichtungen werden als wertneutral eingestuft.</i>                                                                                                                  |
| Heizung:                 | Gas-Kachelofenheizung                                                                                                                                                                          |
| Warmwasserversorgung:    | Über Elektroboiler                                                                                                                                                                             |
| Außenverkleidung:        | Vermutlich Faserzementplatten                                                                                                                                                                  |
| Besondere Bauteile:      | Balkon, Garage, Eingangstreppe, ehem. Kleintierstall (ohne Wertansatz)                                                                                                                         |
| Anmerkung:               | <i>In diesem Gutachten werden ausschließlich die werthaltigen Gebäudeteile berücksichtigt.</i>                                                                                                 |
| Besondere Einrichtungen: | Keine                                                                                                                                                                                          |

### 3.3 Dach

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Dachkonstruktion: | Holzdach                       |
| Dachform:         | Sattel-/ Giebeldach (Walmdach) |
| Dacheindeckung:   | Dachziegel                     |

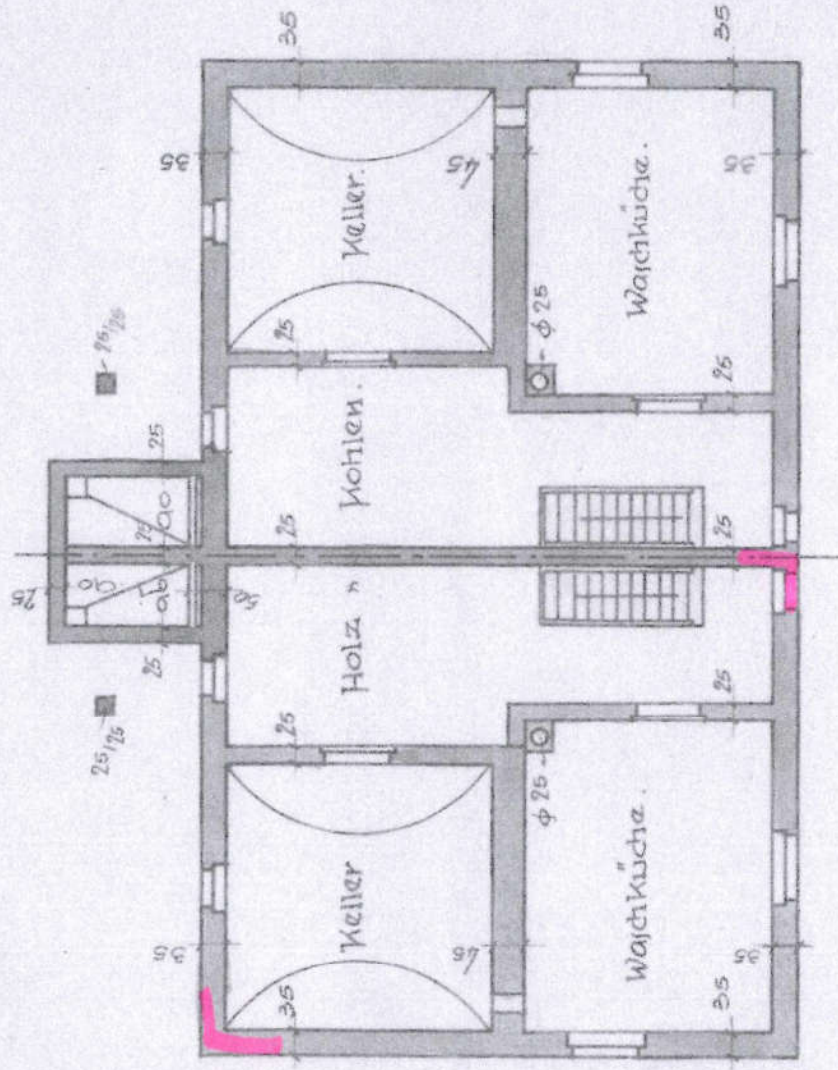
### 3.4 Zustand

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundrissgestaltung:                                   | Baujahrtypisch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Belichtung und Besonnung:                              | Ausreichend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG): | <p>Am Tag der Objektbesichtigung konnten augenscheinlich folgende Merkmale festgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- umfassender Unterhaltungsrückstand (z.B. Boden-/ Wand-/ Deckenbeläge)</li><li>- Feuchtigkeitsschäden (z.B. Untergeschoss)</li><li>- Garage sanierungsbedürftig</li><li>- Modernisierungsmaßnahmen teilweise in nicht fachhandwerklicher Ausführung durchgeführt</li><li>- Außenanlagen ungepflegt</li></ul> |
| Anmerkung:                                             | <p><i>In diesem Gutachten werden die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorläufig durch pauschalisierte Ansätze berücksichtigt. Die Angaben sind lediglich als Berechnungsgrundlage verwendbar. Zur exakten Kostenermittlung bzw. die Untersuchung der Schadensursache wird die Einholung von Kostenvoranschlägen bzw. die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen.</i></p>                                                        |
| Wirtschaftliche Wertminderung:                         | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Anmerkung:                                             | <p><i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Gebäudealters kann ein Schädlingsbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.</i></p>                                                                                                                                                                                                       |
| Allgemeinbeurteilung:                                  | <p>Soweit augenscheinlich ersichtlich ist das Bewertungsobjekt teilweise in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Gebrauchsspuren sind insgesamt deutlich erkennbar. Es besteht augenscheinlich ein mäßiger bis umfassender Unterhaltungs-/ Reparaturrückstand.</p>                                                                                                                                                                                    |
| Außenanlagen:                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>- Versorgungsanlagen</li><li>- Entwässerungsanlagen</li><li>- Kanalanschluss</li><li>- Gartenanlagen / Pflanzungen</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Allgemeine Anmerkung:                                  | <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Siedlung „Zimmerplatz“

Doppelhaus.

~ Untergeschoss.



Maßst. 1:100.

Sindelfingen, den 24 Mai 1927.

Die Bauherrschaft: Sindelfinger Wohnstätten Gesellschaft

m. b. H.

Sindelfingen

*Stamm*

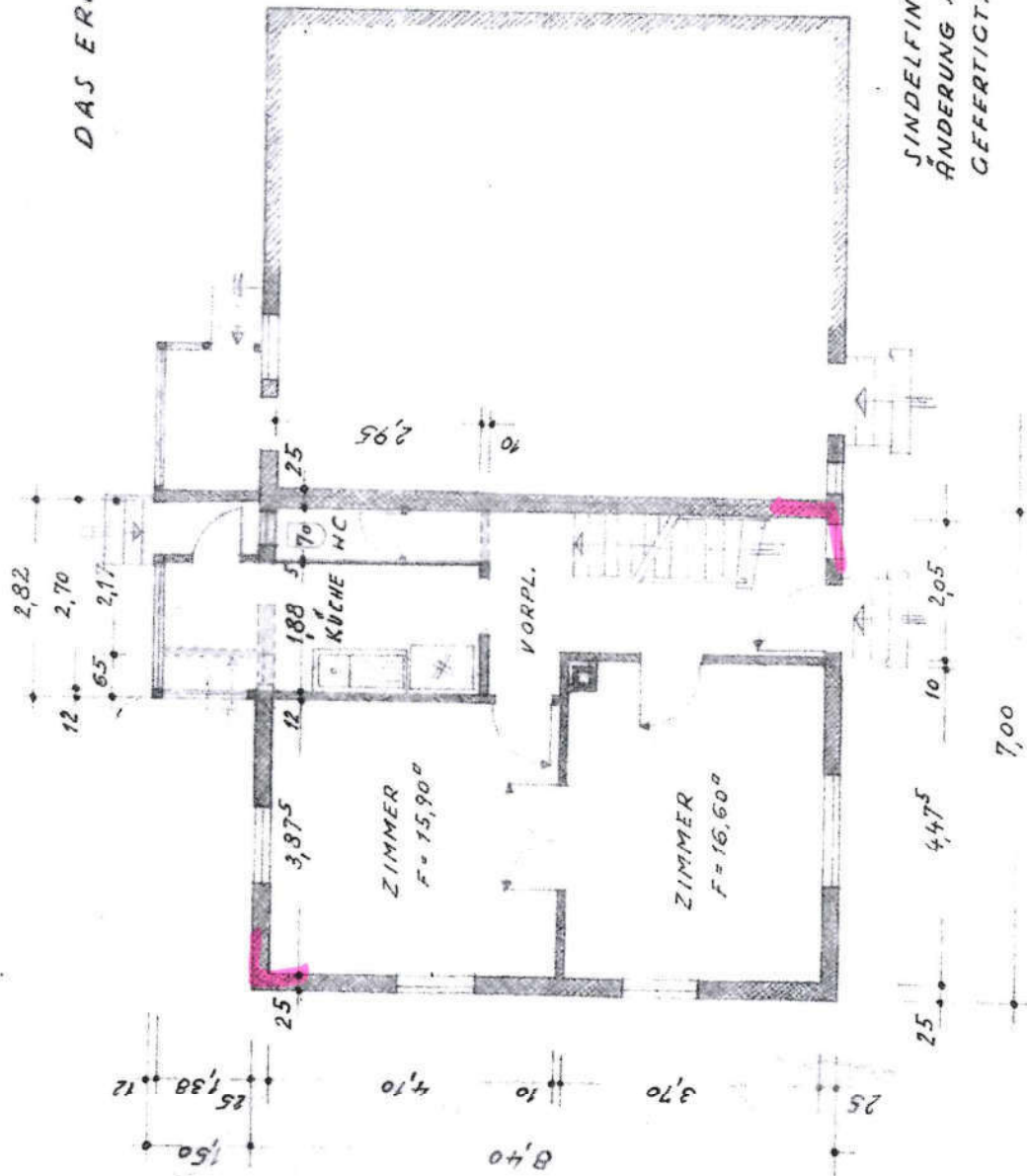
Sindelfingen, den 24 Mai 1927.

WOHNHAUS

SINDELFINGEN, ROSENSTRASSE 38

DECKBLATT

DAS ERDGESCHOSS M = 1:100



NORD

Nach - Genehmigt

Sindelfingen

14. DEZ. 1964



Stadtbauamt  
- Baurechtsamt -

SINDELFINGEN, 15.10.1960  
ÄNDERUNG ANERKANNT;  
GEFERTIGT;

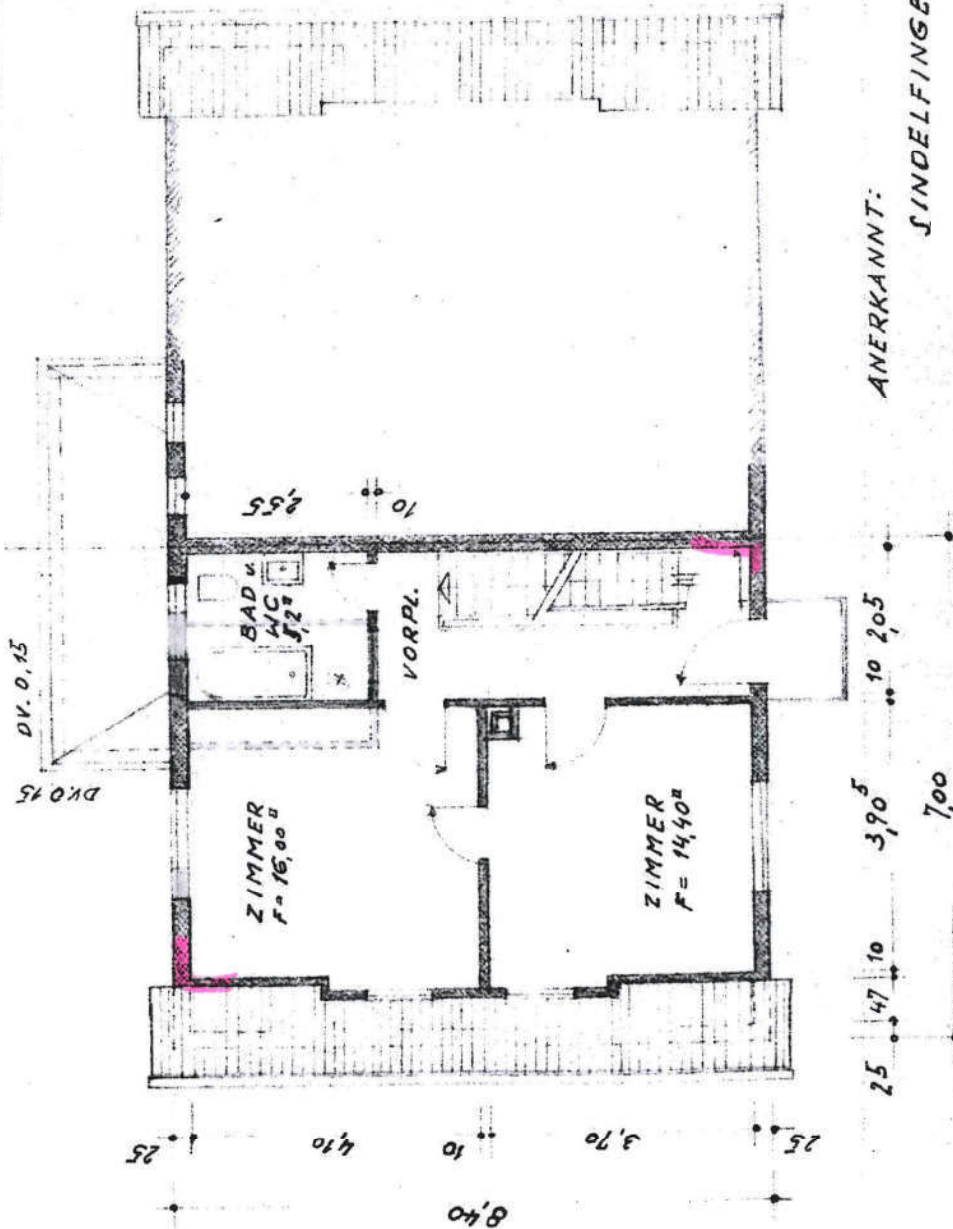
Genehmigt

Sindelfingen am 25. MAI 1960



Stadtbauamt  
- Baurechtsamt -

DAS OBERGESCHOSS M = 1:100



ANERKANNT: GEFERTIGT:  
SINDELFINGEN, IM MÄRZ 1960