

**Immobilien mit Sachverstand bewerten**

Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Schwabach

**Auszug aus dem Gutachten**über den **Verkehrswert/Marktwert** (§ 194 Baugesetzbuch) des Objekts**91180 Heideck, Am Offenbrunn 7****Wohnhaus mit ehemaliger Schwimmhalle, Doppelgarage, 3 weiteren Garagen, Nebengebäude, Freisitz, Zufahrts-, Wege-, Garten- und Freiflächen auf Flur Nr. 941 der Gemarkung Heideck, Fläche 2.082 m<sup>2</sup>**

AZ des Sachverständigen:

**2023/033**

Fertigstellungsdatum des Gutachtens:

**08.01.2024**

Ausfertigungen:

1-fach, Auftraggeber

1-fach, Handakte des Sachverständigen

**Teilansicht Gartenseite (West- bzw. Südfassade)****Auftraggeber:****Amtsgericht Nürnberg  
-Abteilung für Immobiliervollstreckung-  
Flaschenhofstraße 35, 90402 Nürnberg****Grund der Wertermittlung:****Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im  
Zwangsversteigerungsverfahren, Az.: 9 K 195/22****Gläubigerseite:****N.N.****Schuldnerseite:****N. N.:  
Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt MEYER Robert,  
Ernst-Sachs-Straße 12, 90441 Nürnberg,  
Gz.: FRA 02-18/RM/RM****Besonderheiten:****Wertermittlung ohne Innenbesichtigung!****Wertermittlungstichtag:****14.12.2023****Verkehrswert/Marktwert:****475.000,00 €**

## Zusammenfassung der wesentlichen Objektdaten und Wertermittlungsergebnisse

Lagemerkmale:	Gute Wohnlage (Südhang) westlich des Kerngebiets der Stadt Heideck im südlichen Landkreis Roth
Art der baulichen Anlagen:	Einfamilienwohnhaus (Massivbauweise), Baujahr ca. 1970, Anbau Schwimmhalle (Massivbauweise), Baujahr ca. 1992, jetzt mutmaßlich als Einliegerwohnung oder Büro nutzbar Doppelgarage (Massivbauweise), Baujahr ca. 1990 3 weitere Garagen (Massivbauweise), Baujahr ca. 1992
Zustand:	Bestandsgebäude mit mutmaßlich jeweils baujahrtypischen Ausbau- und Ausstattungsmerkmalen
Nutzung der baulichen Anlagen:	Durch die Schuldnerseite
Wohnfläche Wohnhaus EG:	Ca. 114,22 m <sup>2</sup>
Wohnfläche mutmaßliche Einliegerwohnung:	Ca. 92,74 m <sup>2</sup>
Gebäudeenergieausweis gem. EnEV/GEG:	Wurde nicht vorgelegt
Besonderheiten:	<b>Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen. Von der Eigentümerseite wurden keinerlei Objektinformationen zur Verfügung gestellt.</b>  <b>Alle Angaben in diesem Gutachten basieren auf den im Bauarchiv der Stadtverwaltung Heideck verfügbaren Unterlagen und den nach dem äußeren Augenschein möglichen Erkenntnissen.</b>  <b>Die tatsächlichen Gegebenheiten (Zustand, Raumaufteilung, Ausstattung, Flächen, energetischer Standard, Haustechnik u.a.m.) können abweichen!</b>
Bodenwert, Ziffer 6 ff.:	270.000,00 €
Sachwert (vorrangig), Ziffer 7 ff.:	475.000,00 €
Sachwert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche gerundet	2.295,00 €
Ertragswert (stützend), Ziffer 8 ff.	440.000,00 €
Ertragswert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche gerundet	2.125,00 €

### **Wichtiger Hinweis für evtl. Bietinteressenten:**

Der vorliegende Auszug aus dem Gutachten kann nur einen unvollständigen Überblick über die Wert beeinflussenden Umstände und Zustandsmerkmale geben.

Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht eingesehen werden. Auskünfte zum Verfahren und zu Einzelheiten des Gutachtens können vom Sachverständigen nicht erteilt werden.

## Konzeptionelle und wirtschaftliche Struktur des Wertermittlungsobjekts

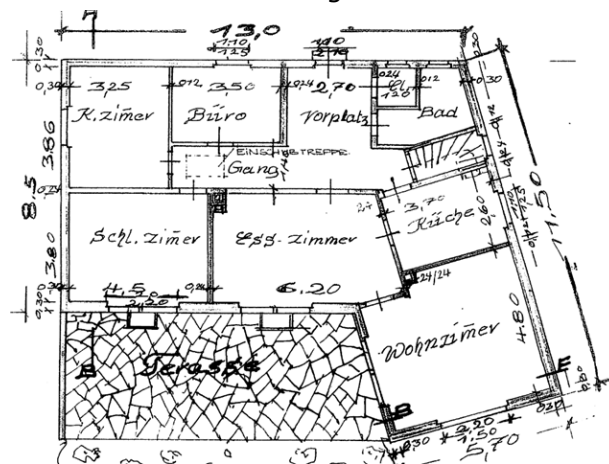
Das zu bewertende Grundstück Flur Nr. 941 der Gemarkung Heideck befindet sich in einem westlich des Ortskerns von Heideck gelegenen Wohnquartier. Die postalische Anschrift des Objekts lautet 91180 Heideck, Am Offenbrunn 7.

Das Grundstück ist als unregelmäßiges Rechteck geschnitten und hat eine Fläche von 2.082 m<sup>2</sup>. Es wird über die nördlich angrenzende Straße „Am Offenbrunn“ erschlossen und fällt vom öffentlichen Straßengrund deutlich nach Süden hin ab (Höhenunterschied Nord/Süd ca. 8,50 m).

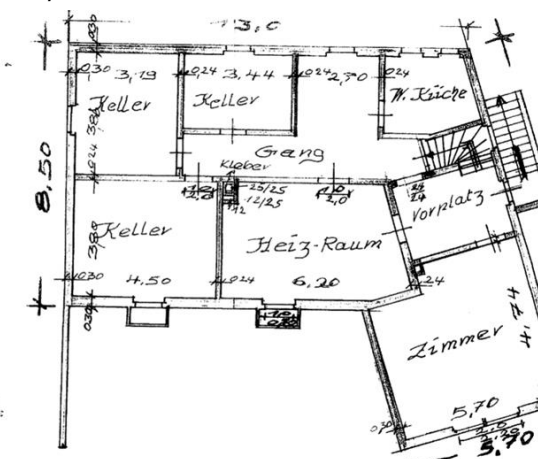
Nach den Unterlagen im Bauarchiv der Stadtverwaltung Heideck wurde auf dem Grundstück zwischen ca. 1969 und 1970 ein Einfamilienwohnhaus im Bungalowstil errichtet. Das in baujahrtypischer Massivbauweise hergestellte Gebäude besteht aus Keller-/Untergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Aufgrund der Hanglage ist das Unter-/Kellergeschoss nach Süden hin als Vollgeschoss ausgebildet.

Der Zugang zum Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich an der Nordfassade. Das Erdgeschoss gliedert sich laut Bauakte wie folgt:



Das Keller- bzw. Untergeschoss ist vom Erdgeschoss aus innenliegend über eine Treppe erreichbar. Über eine Außentreppe an der Ostfassade wird außerdem ein direkter Eingang zum KG/UG an der Ostfassade erschlossen.



Um ca. 1992 erfolgte auf dem Niveau des Keller-/Untergeschosses südseitig der Anbau einer Schwimmhalle. Mutmaßlich ist das Schwimmbecken inzwischen jedoch stillgelegt und überdeckt.

Dieser Bereich wird bzw. wurde vermutlich zusammen mit dem im UG des Hauptgebäudes befindlichen Zimmer (vergl. Darstellung auf der vorherigen Seite) als Büro genutzt. Die Sanitäranlagen der Schwimmhalle (Duschen und Toilette) sollten weiterhin vorhanden sein. Demzufolge könnte auch eine Nutzung zu Wohnzwecken (Einliegerwohnung) möglich sein.

In den Bauakten waren keine Angaben zu den Wohn- bzw. Nutzflächen der einzelnen Bereiche auffindbar. Die nachfolgenden Angaben wurden anhand der Maßangaben in den Bauzeichnungen entwickelt und können vom tatsächlichen Bestand abweichen, da mangels Innenbesichtigung keine Überprüfung der Bemaßungen erfolgen konnte:

- Wohnhaus Erdgeschoss, Wohnfläche ca. 114,22 m<sup>2</sup>
- Wohnhaus Untergeschoss, Wohnfläche ca. 50,99 m<sup>2</sup>
- Anbau Schwimmhalle, Wohn-/Nutzfläche ca. 61,29 m<sup>2</sup>

Detaillierte Flächenangaben sind unter Ziffer 5.2.6 bzw. 5.3.6 dargestellt.

Die Geschossdecke der Schwimmhalle ist unmittelbar an das Wohnhaus angrenzend als Flachdach mit Terrasse des Wohnhauses ausgebildet. Im weiteren Verlauf nach Süden ist ein Walmdach ausgeführt. Im Bereich der Terrasse sind an der Westfassade deutlich sichtbare Anzeichen für Undichtigkeiten bzw. Durchfeuchtungen augenfällig.

An der Nordfassade des Wohnhauses wurde im Eingangsbereich des Erdgeschosses nachträglich ein aus den Bauzeichnungen nicht ersichtlicher überdachter Vorbau als Windfang errichtet.

Nach den augenscheinlich von außen möglichen Erkenntnissen kann, abgesehen von den bereits erwähnten Feuchtigkeitsschäden an Teilen der Westfassade, ein insgesamt ordentlicher und baualtersgemäßer Zustand unterstellt werden.

Aussagen zu den Ausbau- und Ausstattungsmerkmalen im Innenbereich können nicht erfolgen. Für die Zwecke dieser Wertermittlung wird von einem gebrauchsfähigen Zustand ausgegangen. Weiterhin wird unterstellt, dass im Innenbereich die erforderlichen Instandhaltungsreparaturen vorgenommen wurden und damit ein baualtersgemäßer Objektzustand gegeben ist.

Nördlich des Wohnhauses mit Anbau befindet sich in annähernder Grenzbebauung zum öffentlichen Straßengrund eine um ca. 1990 in Massivbauweise errichtete Doppelgarage.

Zwischen Doppelgarage und Wohnhaus ist eine Zufahrts- und Abstellfläche befestigt hergestellt. An der nordöstlichen Ecke des Grundstücks befindet sich ein kleines Nebengebäude (Massivbauweise) das mutmaßlich als Abstellraum dient.

Am südwestlichen Rand des Grundstücks befinden sich 3 Garagen in zweiseitiger Grenzbebauung. Diese wurden vermutlich zeitgleich mit der Schwimmhalle um ca. 1992 in Massivbauweise mit Satteldach errichtet.

Die Zufahrt zu diesen Garagen erfolgt über einen unbefestigten Fahrstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze. Der Fahrstreifen hat eine Breite von ca. 2,50 m und liegt etwa hälftig auf dem Bewertungsgrundstück und zur anderen Hälfte auf dem westlichen Nachbargrundstück Flur Nr. 941/6.

Die Benutzung der Zufahrt ist über ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht zwischen den jeweiligen Eigentümern der beiden Grundstücke gesichert. Mutmaßlich ist eine Befahrung der Zufahrt bei Nässe und/oder winterlichen Bedingungen wegen der fehlenden Befestigung zumindest problematisch.

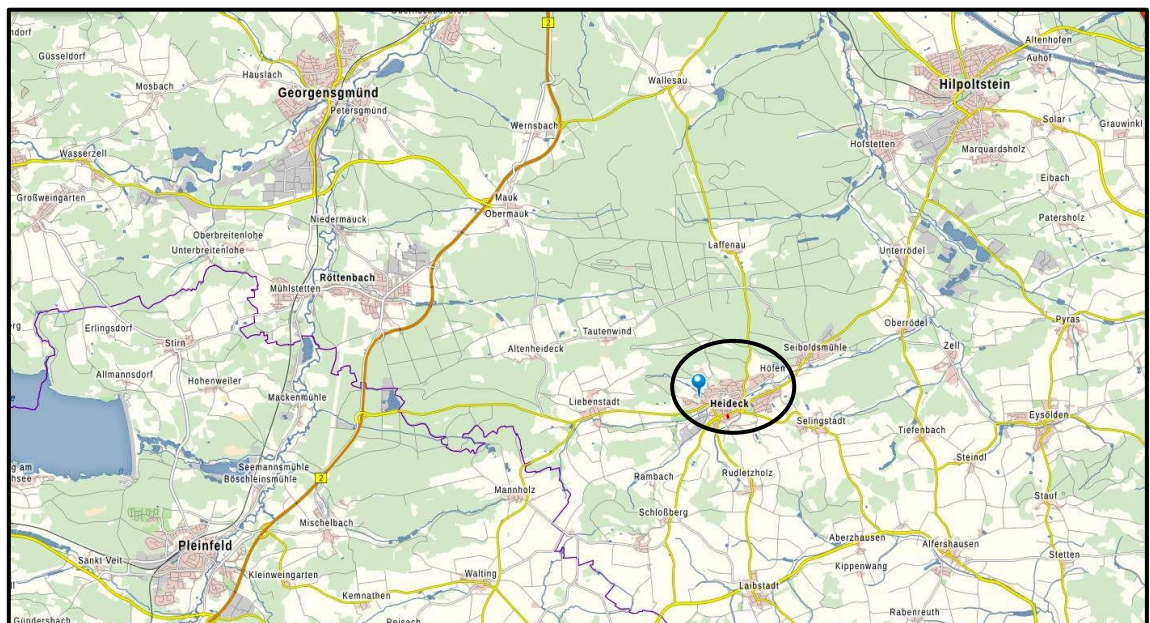
Im südöstlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein mit Mauern und Stützen aus Naturstein gestalteter Freisitz.

Das Bewertungsgrundstück ist, mit Ausnahme des auf dem Bewertungsgrundstück liegenden Teils der Zufahrt zu den vorbeschriebenen Garagen, eingefriedet. An der Straßenseite ist eine Stützmauer mit Holzzaun ausgebildet. Die sonstigen Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun ausgeführt.

Die nicht baulich genutzten Bereiche des Grundstücks sind einfach begrünt.

## Örtliche Situation

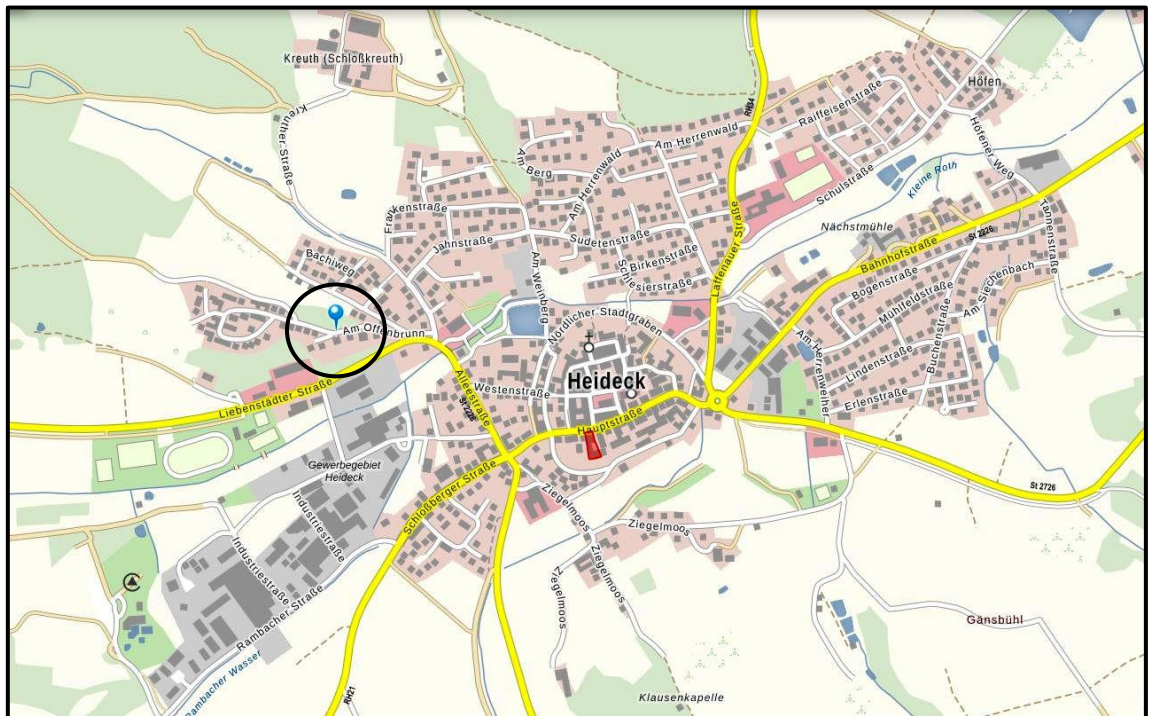
### Region



(Datenquelle jeweils Bayern Atlas Plus, zur Maßentnahme nicht geeignet)



## Heideck und Umgebung

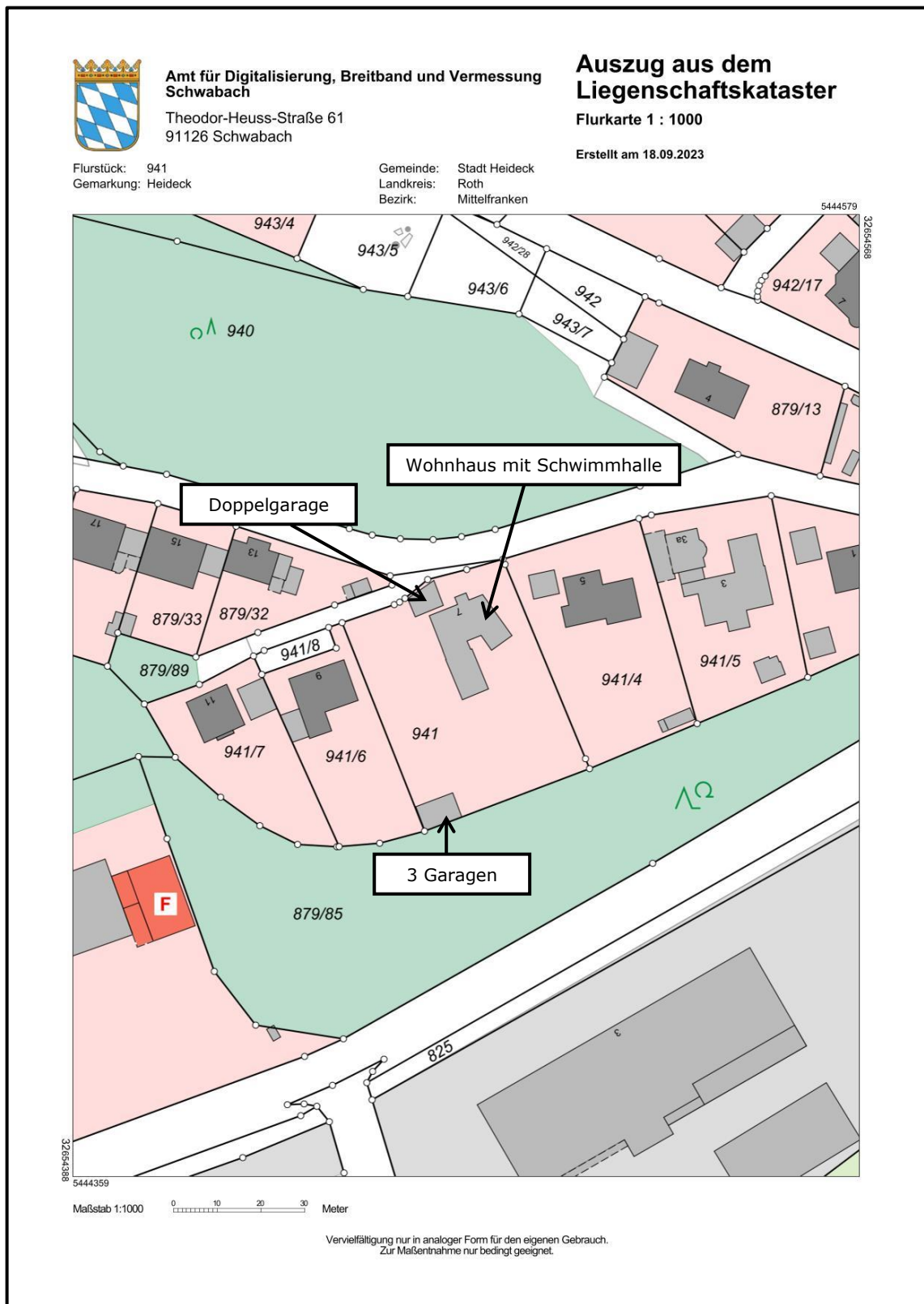


## Luftbild mit Geodaten (Flur Nr. 941 rot unterlegt)



(Datenquelle jeweils Bayern Atlas Plus, zur Maßentnahme nicht geeignet)

## Ausschnitt aus dem amtlichen Lageplan



(Zur Maßentnahme nicht geeignet)

## Lage- und Infrastrukturmerkmale, Mikrolage

Gemeindetyp:	Kreisangehörige Flächengemeinde mit Hauptort und 16 weiteren Gemeindeteilen, Landkreis Roth, Regierungsbezirk Mittelfranken, Metropolregion Nürnberg
Allgemeine Lagemerkmale:	Randlage im südlichen Landkreis Roth Entfernungen: Hilpoltstein ca. 8 km Georgensgmünd ca. 16 km Kreisstadt Roth ca. 16 km Weißenburg i. Bay. ca. 21 km
Einwohner:	Ca. 4.660, stagnierend
Beschäftigte am Arbeitsort:	Ca. 1.235, tendenziell ansteigend
Infrastruktureinrichtungen:	Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs an Gütern und Dienstleistungen im Ort Kindergärten, Grund- und Mittelschule am Ort, Realschule und Gymnasium in Hilpoltstein
Einbindung in das Verkehrsnetz:	Bundesstraße 2 (Nürnberg-Augsburg) ca. 7 km Autobahn A 9 (Nürnberg-München) ca. 15 km Regionalbus nach Hilpoltstein und Allersberg Regionalbahn von Hilpoltstein nach Roth, dort S-Bahn nach Nürnberg Haltepunkt Mühlstetten der DB an der Bahnstrecke Nürnberg-Treuchtlingen, ca. 12 km
Verkehrsanbindung:	Unterdurchschnittlich
Freizeiteinrichtungen:	Freibad im Ort, Sportvereine, Fränkisches Seenland (Rothsee bzw. Brombachsee), Wanderwege
Lage des Bewertungsobjekts:	Am westlichen Rand des Hauptorts Heideck
Immissionslage:	Ortsüblich, überwiegend ruhig, kein Durchgangsverkehr,
Zufahrts- und Parksituation:	Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg, Parkverbot im engeren Umkreis des Bewertungsobjekts
Quartierstruktur:	Ab den 1970er Jahren entstandenes Wohngebiet am westlichen Ortsrand von Heideck, mehrheitlich Einfamilienwohnhäuser, partielle Nachverdichtung erfolgt

## Topographie des Wertermittlungsgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück fällt nach Süden hin deutlich ab. Der Höhenunterschied zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze (Straßenseite) und der südlichen Grenze beträgt ca. 8,50 m (Mittlere Tiefe ca. 53 m, Gefälle ca. 16 %).

Vom öffentlichen Straßengrund fällt das Grundstück zunächst steil ab, im weiteren Verlauf flacher.



## **Bodenverhältnisse und Grundwasser**

Das Grundstück ist im Bereich der vorhandenen Bebauung mutmaßlich hinreichend tragfähig. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Es wird ohne Überprüfung von insgesamt tragfähigen Bodenverhältnissen ausgegangen.

Erkenntnisse über einen erhöhten Grundwasserstand bzw. drückendes Wasser liegen nicht vor.

Aufgrund der Hanglage kann bei Starkregenereignissen ein erhöhter Anfall von Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden.

## **Beschreibung der baulichen Anlagen**

### **Allgemeine Erläuterung**

**Beispiele** für einzelne **Zustandsmerkmale** sind der beigefügten **Bilderserie** mit insgesamt 3 Seiten zu entnehmen (**Anlage 10.1**).

In der **Anlage 10.2** (4 Seiten) sind **Grundrisse**, **Ansichten** und **Gebäudeschnitt** dargestellt.

### **Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen wurde nicht ermöglicht.**

Die nachfolgenden Beschreibungen ergeben sich aus den Objektunterlagen und den ohne Innenbesichtigung augenscheinlich möglichen Erkenntnissen.

Eine Gewähr für die tatsächlichen Ausführungen kann damit nicht übernommen werden.

Einzelne Angaben beruhen zum Teil auf Annahmen, die zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen typischerweise zu erwarten sind. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchsfähigkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden können.

Es wird unterstellt, dass die ursprünglichen Ausbau- und Ausstattungsmerkmale noch im Wesentlichen unverändert sind bzw. nur im Rahmen laufender Instandhaltung angepasst wurden.

### **Belastbare Aussagen zum Ausbau- und Unterhaltungszustand sind nicht möglich!**

## **Kurzbeschreibung Wohnhaus**

Bauart:	Massivgebäude
Gebäudeart:	Einfamilien-Wohnhäuser
Vollgeschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss (nicht ausgebaut)
Typisierung gem. NHK 2000:	Ähnlich Typ 1.02, freistehend
Dachform:	Walmdach
Gesamteindruck:	Bestandsobjekt
Lichte Raumhöhen:	EG ca. 2,50 bis 2,60 m, KG/UG ca. 2,20 bis 2,40 m

## **Objektdaten**

Baujahr:	Ca. 1970 (Fertigstellung/Erstbezug)
Sanierungen/Umbauten/Erweiterungen:	Keine Erkenntnisse
Bewertungsrelevantes Baujahr:	1970

## **Rohbau**

Fundamente:	Stampfbeton
Geschosswände:	KG/UG in Zementstein o.ä., sonst Hochlochziegel o.ä., jeweils ca. 30 cm
Innenwände:	In jeweils analogen Ausführungen, ca. 11,5 bzw. 24 cm
Geschossdecken KG/EG:	Hohlkörperdecke über KG/UG, Massivdecke über EG
Treppen:	Keine Aussage möglich
Dach:	Walmdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine

## **Ausbau**

Außenputz:	Mineralischer Kratzputz, gestrichen
Einblechungen, Dachrinnen und Fallrohre:	Kupfer
Fenster:	Bodentiefe Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung
Sonnen- bzw. Sichtschutz:	Kunststoffrollläden
Eingangstüren:	Holz mit Lichtausschnitt

Innentüren:	Keine Aussage möglich
Fensterbänke innen:	Keine Aussage möglich
Fensterbänke außen:	Kupferblech und/oder Leichtmetall
Fußbodenaufbau:	Mutmaßliche schwimmender Estrich
Innenputz:	Fein- und/oder Strukturputz
Wandverkleidungen:	Keine Aussage möglich
Wandverkleidungen in den Sanitärräumen:	Keine Aussage möglich
Deckenverkleidungen:	Keine Aussage möglich
Bodenbeläge:	Keine Aussage möglich
Bodenbeläge in den Sanitärräumen:	Keine Aussage möglich

## Haustechnik

Heizung:	Öl-Heizkessel, Fabrikat Buderus, Typ Junomat S 315, Baujahr 1991, Brenner Fabrikat Buderus, Typ BE-A2.1-34 K; Baujahr 2021
Brennstoffbevorratung:	Mutmaßlich Tankanlage im KG
Warmwasser:	Mutmaßlich zentral über Heizungsanlage
Elektro:	Lichtauslässe und Steckdosen mutmaßlich in baujahrtypischer Anzahl und Ausführung

## Wohnflächen

Bereich	Fläche ca. m²	Putzabzug 3 %	Wohnfläche ca. m²
EG Vorplatz	10,42	-0,31	10,11
EG Gang	9,72	-0,29	9,43
EG Büro	8,23	-0,25	7,98
EG Kind	12,55	-0,38	12,17
EG Schlafen	17,10	-0,51	16,59
EG Essen	21,47	-0,64	20,83
EG Wohnen	22,80	-0,68	22,12
EG Kochen	9,62	-0,29	9,33
EG Bad	4,28	-0,13	4,15
EG WC	1,56	-0,05	1,51
<b>Summe Wohnhaus EG</b>	<b>117,75</b>		<b>114,22</b>

Bereich	Fläche ca. m <sup>2</sup>	Putzabzug 3 %	Wohnfläche ca. m <sup>2</sup>
UG Vorplatz	9,62	-0,29	9,33
UG Gang	20,14	-0,60	19,54
UG Zimmer	22,80	-0,68	22,12
<b>Summe Wohnhaus UG</b>	<b>52,56</b>		<b>50,99</b>

## Kurzbeschreibung Anbau ehemalige Schwimmhalle

Bauart:	Massivgebäude
Gebäudeart:	Anbau an Einfamilien-Wohnhaus, ähnlich Reihen-Kopfhaus
Vollgeschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss (nicht ausgebaut)
Typisierung gem. NHK 2000:	Ähnlich Typ 2.22, freistehend
Dachform:	Walmdach
Gesamteindruck:	Bestandsobjekt
Lichte Raumhöhen:	EG ca. 2,50 bis 2,60 m

## Objektdaten

Baujahr:	Ca. 1992 (Fertigstellung)
Sanierungen/Umbauten/Erweiterungen:	Keine Erkenntnisse
Bewertungsrelevantes Baujahr:	1992

## Rohbau

Fundamente:	Armierte Bodenplatte
Geschosswände:	Betonsteine im Bereich des ehemaligen Schwimmbeckens, sonst porosierte Ziegel o.ä. jeweils ca. 30 cm
Innenwände:	In jeweils analogen Ausführungen, ca. 11,5 cm
Geschossdecke:	Mutmaßlich offene Dachuntersichten, evtl. auch Holzbalkendecke
Treppen:	Entfällt
Dach:	Walmdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine



## Ausbau

Außenputz:	Mineralischer Kratzputz, gestrichen
Einblechungen, Dachrinnen und Fallrohre:	Kupfer
Fenster:	Bodentiefe Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung
Sonnen- bzw. Sichtschutz:	Kunststoffrollläden
Eingangstüre:	Entfällt, Erschließung über UG/KG des Wohnhauses
Innentüren:	Keine Aussage möglich
Fensterbänke innen:	Keine Aussage möglich
Fensterbänke außen:	Kupferblech und/oder Leichtmetall
Fußbodenaufbau:	Mutmaßlich schwimmender Estrich
Innenputz:	Fein- und/oder Strukturputz
Wandverkleidungen:	Keine Aussage möglich
Wandverkleidungen in den Sanitärräumen:	Keine Aussage möglich
Deckenverkleidungen:	Keine Aussage möglich
Bodenbeläge:	Keine Aussage möglich
Bodenbeläge in den Sanitärräumen:	Keine Aussage möglich

## Haustechnik

Heizung und Warmwasser:	Versorgung über Heizungsanlage im Wohnhaus
Schwimmbadtechnik:	Mutmaßlich ohne Funktion bzw. zurückgebaut
Elektro:	Lichtauslässe und Steckdosen mutmaßlich in baujahrtypischer Anzahl und Ausführung

## Wohnflächen bei fiktiver Nutzung als Einliegerwohnung

Bereich	Fläche ca. m <sup>2</sup>	Putzabzug 3 %	Wohnfläche ca. m <sup>2</sup>
Ehem. Schwimmhalle	60,03	-1,80	58,23
Duschen	1,32	-0,04	1,28
WC	1,84	-0,06	1,78
<b>Summe ehemalige Schwimmhalle</b>	<b>63,19</b>		<b>61,29</b>

## Qualifizierung des energietechnischen Standards

Wärmedämmung Gebäudehülle:	Gebäudehülle Wohnhaus und Anbau in jeweils ursprünglicher und baujahrtypischer Ausführung
Einstufung:	Energietechnisches Ertüchtigungspotential besteht
Gebäudeenergieausweis:	Ein Gebäudeenergieausweis gem. EnEV bzw. GEG wurde nicht vorgelegt

## Kurzbeschreibung Doppelgarage

Bauart:	Massivgebäude
Gebäudeart:	Garagen und Nebengebäude
Dachform:	Satteldach
Gesamteindruck:	Bestandsobjekt
Baujahr:	Ca. 1990
Sanierungen/Umbauten/Erweiterungen:	Keine Erkenntnisse
Bewertungsrelevantes Baujahr:	1990
Fundamente:	Streifenfundamente
Geschosswände:	Mauerwerk ca. 24 cm, verputzt und gestrichen analog Wohnhaus
Geschossdecke:	Holzbalkendecke mit feuerhemmender Deckenverkleidung
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Einblechungen, Dachrinnen und Fallrohre:	Kupfer
Tore und Türen:	Seiten-Sektionaltor und Stahltüre
Fenster:	Entfällt

## Kurzbeschreibung 3 Garagen

Bauart:	Massivgebäude
Gebäudeart:	Garagen und Nebengebäude
Dachform:	Satteldach
Gesamteindruck:	Bestandsobjekt
Baujahr:	Ca. 1992
Sanierungen/Umbauten/Erweiterungen:	Keine Erkenntnisse
Bewertungsrelevantes Baujahr:	1992

Fundamente:	Streifenfundamente
Geschosswände:	Mauerwerk ca. 24 cm, verputzt und gestrichen analog Wohnhaus
Geschossdecke:	Holzbalkendecke mit feuerhemmender Deckenverkleidung
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Einblechungen, Dachrinnen und Fallrohre:	Kupfer
Tore:	Stahl-Schwingtore
Fenster:	Entfällt

### **Außenanlagen und Sonstiges**

- Überdachter Windfang als Anbau an der Nordfassade des Wohnhauses
- Befestigte Zugangs- und Zufahrtsflächen (Betonsteine o.ä.) zu Doppelgarage und Wohnhaus
- Stützmauern zum öffentlichen Straßengrund
- Stützmauern mit Treppenanlagen, Außenzugang zum UG des Wohnhauses, tlw. mit Setzungs- und Bewitterungsschäden
- Einfriedung (Holzzaun Straßenseite, sonst Maschendrahtzaun)
- Kleines Nebengebäude in Massivbauweise (Abstellraum) an der Straßenseite Nordost (kein Bauantrag feststellbar)
- Außentreppe an der Westseite des Wohnhauses
- Freisitz mit Umfassungsmauern und Stützen in Natursteinen
- Einfache Begrünung und Bepflanzung

### **Bauschäden und Baumängel, Renovierungs-, Sanierungs- und Anpassungsstau**

Mangels Innenbesichtigung ist keine belastbare Aussage möglich. Mit Ausnahme der nachfolgend, aber ohne Anspruch auf Vollständigkeit, genannten Positionen wird ein baultersgemäßer Objektzustand unterstellt.

- Feuchtigkeitsschaden an der Westfassade des Anbaus Schwimmhalle (Erkenntnisse über die Ursache liegen nicht vor. Gleichermaßen ist nicht bekannt, ob die Gründe für die sichtbaren Schäden evtl. schon behoben wurden)
- Mutmaßlich gegebener energietechnischer Ertüchtigungsbedarf
- Erkennbarer Ersatzbeschaffungsbedarf des Heizkessels



Teilsicht Wohnhaus von der Straßenseite  
mit Nebengebäude (links) und Doppelgarage (rechts)



Teilsicht Wohnhaus (Nordfassade)  
und Doppelgarage (Ostfassade)



Teilsicht Wohnhaus und Anbau Schwimmhalle  
(Westfassade)



Teilsicht Wohnhaus (Westfassade) und  
Anbau Schwimmhalle (West- und Südfassade)



Zufahrt zu den Garage an der südwestlichen  
Grundstücksgrenze von Süden



Garagen (Nord- und Westfassade)





Treppe und Stützmauer an der Straßenseite  
(Zugang zum UG des Wohnhauses)



Freisitz im südöstlichen Teil des Grundstücks

**Westansicht Doppelgarage, Wohnhaus und Anbau Schwimmhalle  
aus dem Bauarchiv der Stadt Heideck  
(Bauplanmappe aus 1992)**

**Der Bestand kann von der Darstellung in den Plänen abweichen. Zur Maßentnahme nicht  
geeignet, da fotomechanisch verkleinert/vergrößert  
Ohne Gewähr für die Richtigkeit einzelner Angaben.**



**Südansicht Doppelgarage, Wohnhaus und Anbau Schwimmhalle  
aus dem Bauarchiv der Stadt Heideck  
(Bauplanmappe aus 1992)**

**Der Bestand kann von der Darstellung in den Plänen abweichen. Zur Maßentnahme nicht  
geeignet, da fotomechanisch verkleinert/vergrößert  
Ohne Gewähr für die Richtigkeit einzelner Angaben.**



**Grundriss und Schnitt Anbau Schwimmhalle aus dem Bauarchiv der Stadt Heideck  
(Bauplanmappe aus 1992)**

**Der Bestand kann von der Darstellung in den Plänen abweichen. Zur Maßentnahme nicht  
geeignet, da fotomechanisch verkleinert/vergrößert  
Ohne Gewähr für die Richtigkeit einzelner Angaben.**

