

- Verkehrswert von 3 Flurstücken, Gemarkung Hohenreichen, Ackerland mit Hofstelle in Wertingen, Frauenstetter Straße 15 und 20 –

Fundamente:	das KG wurde lange nach der Errichtung des Wohnhauses ergänzt daher dürfte, auch auf Grund des Alters des Gebäudes, kaum eine größere Fundamentierung vorhanden sein.
Außenwände:	Natursteine im KG, sonst Ziegelsteine, im EG Wandstärke 45 cm, abnehmend nach oben im DG 24 Ziegel
Innenwände:	Ziegelwände
Geschossdecken:	Holzdecken, Preußische Kappe über KG
Treppen:	gewendelte rohe Betontritte in KG, Holztreppen mit Holzgeländer, geteilt nicht gewendelt, Leiter zum Oberboden
Türen:	Haupteingangstüre aus Holz mit Lichtausschnitten aus Milchglas, Holzblatttören im EG, im OG alte Kassetten-türen aus Holz mit Schwellen, Schiebetüre zum ehemaligen Austrag, FH-Türe zum Stall
Fenster:	alte Holzverbundfenster aus 1971, teilweise auch Einfachverglasung, PVC-Simse und außen Alu, grau aufgesetzte Rollos
Decken:	Holzdecken mit Belägen wie gestrichener Putz, Tapeten, PVC-Platten im Bad
Fußböden:	Balkenlage mit und ohne Beläge wie Terrazzo, Fliesen, PVC, Stragula
Innenwände:	verputzt und gestrichen, sowie verschiedene Beläge
Raumhöhen:	nach Aufmaß 2,38 m im Sohler, 2,30 m in Speis
Heizung:	keine vorhanden, im EG ehemaliger Pelletofen bereits ausgebaut, ebenso Holzofen im Bad, im OG keinerlei Heizung.

- Verkehrswert von 3 Flurstücken, Gemarkung Hohenreichen, Ackerland mit Hofstelle in Wertingen, Frauenstetter Straße 15 und 20 –

Sanitär:	Bad hochgefließt, Wanne und WC mit Aufputzkasten
Elektroinstallation:	Leitungen im EG vorrangig unter Putz, im OG auf Putz in alten Bleirohren, Stand Umbau aus dem Jahr 1928. Stromleitung über Dachständer
Dachkonstruktion:	Sparrendach (geschlagenes Holz) mit Aufschieblingen und Dachgesims, Giebelgaube hofseitig
Dachdeckung:	rote alte Falzziegel, Dachrinnen und Fallrohre, 2 blechverkleidete einzügige Kamine über Dach.
Bruttogrundfläche:	290 m ²



Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes:

- Verkehrswert von 3 Flurstücken, Gemarkung Hohenreichen, Ackerland mit Hofstelle in Wertingen, Frauenstetter Straße 15 und 20 –
-

Besondere Bauteile:

- betonierte Aufgangspodest, straßenseitig 4 Tritte, hofseitig drei mit durchgehendem Metallgeländer

Belichtung, Besonnung:

- ordentlich bis gut, westlich ist die Sicht von den alten Wirtschaftsgebäuden verstellt

Außenanlagen:

- Versorgungsleitungen
- Grasgarten mit wenigen Sträuchern und teilweise asphaltierter Zufahrt
- Gartenzaun auf Betonsockel mit aufgesetzten Holzlatten, bzw. nur Lattenzaun, im hinteren Bereich Maschendrahtzaun

Bauschäden und Baumängel:

Der Gebäudeteil ist heute in seiner Ursubstanz geschätzt mindestens 200 Jahre alt, es wurden seit der Entstehung eine ganze Reihe von baulichen Ergänzungen durchgeführt. So die nachträgliche Teilunterkellerung und der Umbau vorrangig im OG mit der Giebelgaube aus dem Jahr 1928.

- Das Haus sitzt ohne erkennbare tiefgegründete Fundamentierung direkt auf dem Grund, im EG gut erkennbar, da hier der Untergrund im Stüble der Belag bereits wellig ist und hochdrückt.

- Verkehrswert von 3 Flurstücken, Gemarkung Hohenreichen, Ackerland mit Hofstelle in Wertingen, Frauenstetter Straße 15 und 20 –

-
- ▶ keine Dämmung der Außenhaut und nach oben, mindestens 1/3 Tondachsteine auf nicht verschalter Lattung, alte bis sehr alte, teils auch noch einfach verglaste Fenster.
 - ▶ völlig veralteter Zuschnitt der Räume ohne Anpassung an heutige Bedürfnisse, dafür an die bäuerlichen aus den letzten Jahrhunderten.
 - ▶ mehr oder weniger hohe Schwellen als Barriere und Stolperfalle, unterschiedliche Deckenhöhen. Preußische Kappe im KG hat ihre Lebensdauer bereits überschritten, Standfestigkeit kann nicht mehr garantiert werden.
 - ▶ mehrfach erkennbare deutliche Schäden durch eindringende Feuchte, sowohl von unten als auch von oben.
 - ▶ keine zentrale Heizmöglichkeit und Warmwasserbereitung, damit verlieren auch die unterdimensionierten sanitären Anlagen ihre Funktion.
 - ▶ Großer Reparaturstau, Holzwurmbefall, deutlich erkennbar durch Bohrmehl im alten Dachstuhl, großflächige Abplatzungen an der Außenfassade, Risse und weitere Abplatzungen, das gesamte Haus ist mehr als abgewohnt

Wirtschaftliche Wertminderung:

Direkter Zusammenbau mit den alten verbrauchten unwirtschaftlichen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden, eine Giebelseite daher ohne Fensteröffnungen.

- Verkehrswert von 3 Flurstücken, Gemarkung Hohenreichen, Ackerland mit Hofstelle in Wertingen, Frauenstetter Straße 15 und 20 –

Allgemeinbeurteilung:

Das alte Wohngebäude hat seine Gesamtlebensdauer deutlich überschritten, die letzten Modernisierungen in Form vom Austausch von Fenstern im Jahr 1971 und dem Anbringen von aufgesetzten Rollos liegen bereits ein halbes Jahrhundert zurück. Das Gebäude steht Jahre leer und wäre in seinem Zustand nicht mehr bewohnbar.

Dazu kommt noch, dass das gesamte Gebäude ohne größere Fundierung (ursprünglich ohne Unterkellerung) und Feuchtsperre größtenteils auf dem gewachsenen Boden aufsitzt. Eine Renovierung ist daher technisch und baulich nicht mehr möglich, es handelt sich absolut um ein Abbruchobjekt.

angebaute Wirtschaftsgebäude

