

Gebäudebeschreibung Wohnhaus

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um eine teilunterkellerte Einfamilien-doppelhaushälfte mit Erd- und Dachgeschoss. Das Wohnhaus wurde nach Angaben der Mieter zum Ortstermin um das Jahr 1953 errichtet.

Bauweise

Die Außenwände wurden in Massivbauweise hergestellt. Die Fassade im Erdgeschoss und der Sockel sind mit Putz versehen, die südliche Fassade des Dachgeschosses ist mit Bitumenschindeln und die nördliche mit – soweit einsehbar – Wellbitumenplatten.

Das Dach ist in Holzbauweise als Satteldach hergestellt. Als Dacheindeckung wurden im Bereich des Satteldaches überwiegend Dachziegel verwendet. Im Bereich des Windfangs (vgl. Anlage 6) besteht eine Bitumendeckung. Die Dachentwässerung erfolgt über Metall- und Kunststoffrinnen bzw. -rohre.

Die Hauseingangstür sowie die Nebeneingangstür bestehen aus Kunststoff mit Lichtausschnitten. Es wurden Kunststofffensterrahmen mit Isolierverglasung verbaut; Rollläden sind überwiegend vorhanden.

Innenausbau

Die Wände und Decken wurden mit Tapeten oder Putz inkl. Anstrich(en) versehen; im Bereich der Küche ist zusätzlich eine Holzverkleidung vorhanden. Die Deckenkonstruktionen sind – soweit nachvollziehbar – im Kellerbereich mit Stahlträgern und im Erdgeschoss als Holzbalkendecke ausgeführt. Im Badezimmer wurden die Wände teilweise gefliest. Die Fußböden bestehen im Bereich des Kellergeschosses aus Beton. Im Erd- und Dachgeschoss sind diese mit PVC-Belägen oder Fliesen ausgestattet.

Die Geschosstreppe vom Erd- zum Dachgeschoss ist eine Holzkonstruktion mit einseitigem Handlauf; die Treppe vom Keller- zum Erdgeschoss ebenfalls eine Holzkonstruktion mit zweiseitigem Handlauf; die ins Bad führende Treppe besteht auch aus einer Holzkonstruktion mit zweiseitigem Handlauf. Die Außentreppe wurde in Massivbauweise errichtet.

Installationen

Die Wärmeerzeugung erfolgt auf Basis mehrerer Elektroheizungen (Nachtspeicherheizungen) und eines Kachelofens. Für die Warmwasseraufbereitung sind im Bad ein Elektrodurchlauferhitzer und in der Küche ein Elektroboiler vorhanden.

Die Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen entsprechen augenscheinlich überwiegend den allgemeinen technischen und wirtschaftlichen Anforderungen an die unterstellte Nutzung.

Im Erdgeschoss ist ein Bad vorhanden. Das Bad wurde mit einer Dusche, einem Waschtisch sowie einer Toilette ausgestattet; zusätzlich ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis zugrunde.

Besondere Bauteile

Es sind – soweit einsehbar – folgende besonderen Bauteile am Wohnhaus vorhanden.

- Eingangstreppe

Nebengelass 1 – Garage

Die Garage wurde in Massivbauweise errichtet. Den vertikalen Abschluss bildet ein Pultdach, belegt mit – soweit erkennbar – Trapezblech. Die Fassade des Gebäudes ist mit Putz versehen. Der Zugang erfolgt durch ein Metallschwinger und eine Holzeingangstür mit Lichtausschnitt.

Nebengelass 2 – Lager

Das Nebengelass 2 ist ebenfalls in Massivbauweise errichtet worden. Den vertikalen Abschluss bildet ein Pultdach, welches – soweit erkennbar – mit Bitumendachbahnen und Wellplatten belegt ist. Die Fassade wurde mit Putz versehen. An der südlichen Gebäudeseite befindet sich ein zweiflügeliges Metalltor, an der östlichen Gebäudeseite sind eine einfache Holztür und ein Holzfenster vorhanden. Ferner besteht an der Nordostseite ein einfachverglastes Holzfenster.

Außenanlagen

Auf dem Bewertungsobjekt sind folgende Außenanlagen:

- Grundstücksbezogene Einfriedung inkl. Tür-/Toranlage
- Gartenanlage mit Bepflanzungen
- Befestigte Flächen
- Ver- und Entsorgungsleitungen (vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz)

Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

Zum Ortstermin waren augenscheinlich folgende Mängel, Schäden und Restarbeiten sowie ein allgemeiner Instandhaltungs- und Modernisierungsstau erkennbar:

Wohnhaus

- Massive Mängel an der Fassade (Abplatzungen, Risse, unverschlossene Öffnungen etc.)

- Überwiegend Überalterung des Innenausbaus
- Teilweise Überalterung der Installationen (Elektro, Wasser)
- Überalterung der Heizungsanlage
- Schwarzsimmelbefall im Bereich der Türleibung der Nebeneingangstür

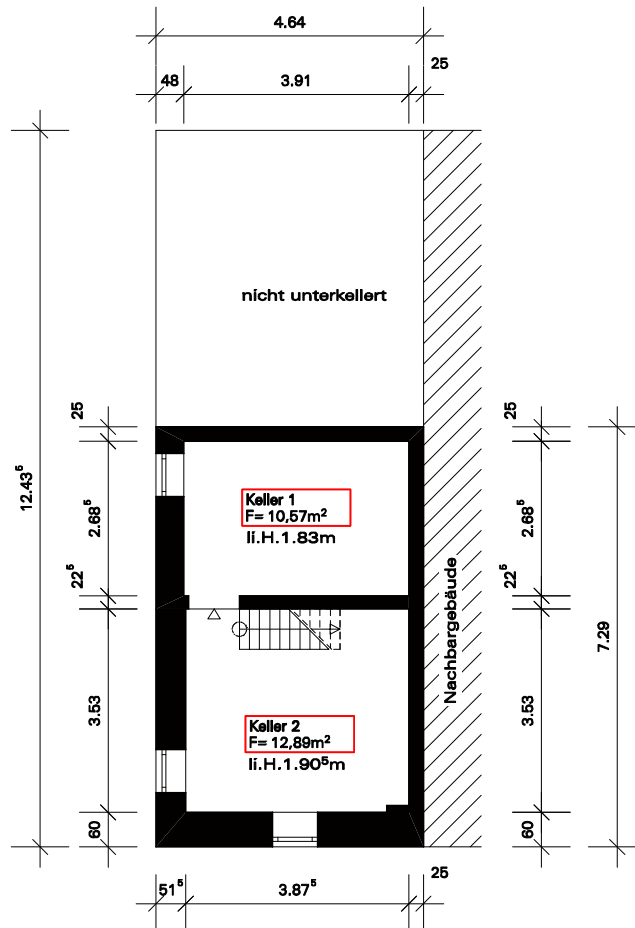
Nebengelasse

- Massive Mängel an der Gebäudefassade
- Überalterung der Dacheindeckung am Nebengelass 2 (Lager)
- Teilweise Überalterung des Innenausbaus

Außenanlagen

- Setzungen in den befestigten Freiflächen

Diese Sachverhalte werden unter Pkt. 6.4 und 7.5 berücksichtigt.



BGF (a)
F= 33,83m²

	nicht besichtigte Bereiche
Systemgrundriss	
Kellergeschoss	
 	
Stedener Str. 2	06317 Röblingen
17.03.2023 / RA	162-23-101

nicht besichtigte Bereiche

Systemgrundriss

Erdgeschoss



0 50 100 150 200 250 cm

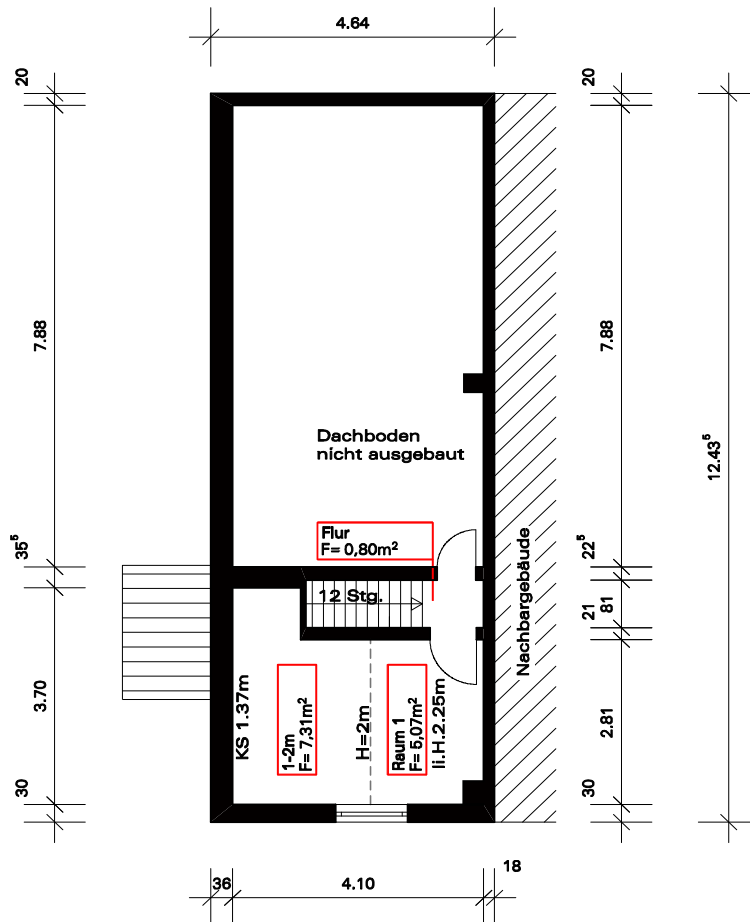


Stedtener Str. 2

17.03.2023 / RA

06317 Röblingen

162-23-101



BGF (a)
F = 57,72m²

 nicht besichtigte Bereiche

Systemgrundriss

Dachgeschoss

0 50 100 150 200 250 mm

Stedter Str. 2 06317 Röblingen

17.03.2023 / RA 162-23-101