



Baujahr: 1971 Wohnfläche ca.: 175 m² Grundstücksgröße: 857 m²

Ihr Ansprechpartner: Scherr Immobilien

info@scherr-immobilien.de www.scherr-immobilien.de Mobil: +49 176 10061959

- 1. Wohnung: 4- Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Erdterrassen, Wohnfläche ca. 93,85 m²
- 2. Wohnung: 3- Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit zwei Balkonen, Wohnfläche ca. 81,70 m²

Wohnfläche insgesamt ca. 175,55 m² Grundstückfläche insgesamt ca. 857 m²



Blick von Süden



Gartenseite, Detail



Blick von Norden, Garageneinfahrt, Hauseingang



Blick von Südosten, Giebelfront zum Stichweg



Blick von Osten, Giebelfront







1. Objektbeschreibung

Das Grundstück ist mit einem vollständig unterkellerten Zweifamilienwohnhaus mit einer Pkw- Doppelgarage im Kellergeschoss bebaut. Freistehendes Wohnhaus, Fertighaus in Holzbauwei-se, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Dachspitz und zwei Balkone.

Eingeschossiges Wohnhaus mit einer 4- Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Erdterrassen, Wohnfläche ca. 93,85 m² und einer 3- Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit zwei Balkonen, Wohnfläche ca. 81,70 m², Wohnfläche insgesamt überschläglich rd. 175,55 m². Die Wohnfläche wurde vom Sachverständigen anhand der Planunterlagen von 1970 ermittelt.

Das Kellergeschoss dient zu Lagerzwecken mit zwei Kellerabstellräumen, als Hausanschluss-raum und Waschraum, eine Pkw-Doppelgarage ist unter den beiden Schlafräumen und unter dem Badezimmer der Erdgeschosswohnung eingebaut.

Zweifamilienwohnhaus überwiegend im Altzustand, baujahresentsprechende, individuelle Bau-konzeption des Gebäudes im Stil der 1970er Jahre in Holzfertigbauweise, zweckmäßiger Grundrisszuschnitt der beiden abgeschlossenen Wohneinheiten im Erd- und Dachgeschoss mit gutem bis durchschnittlichem Wohnwert.

Das Eckgrundstück hat einen großzügigen Grundrisszuschnitt und eine Grundstücksfläche von 857 m², es liegt in Randlage der Gemeinde Buchenbach, Ortsteil Unteribental, in einem reinen Wohngebiet in einer Stichstraße. Das Wohnhaus ist nahezu im mittleren Grundstücksbereich angeordnet, lt. Bebauungsplan ist eine höhere, als die derzeitige Ausnutzung möglich.

Das Wohngebiet ist westlich des Bewertungsobjekts von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im Gebäudebestand mit großen Hausgrundstücken geprägt. Die Grundstücke in Richtung Osten sind mit Neubauten, der Ortsverwaltung und einem Kindergarten bebaut, nach Norden sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

Die Wohnlagequalität ist als gut einzustufen.







1.1 Baubeschreibung

Hinweis:

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale und sind teilweise den Planunterlagen und der Baubeschreibung entnommen. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Auftragsgemäß wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersu-chungen wurden nicht vorgenommen.

Rohbau:

Fundamente: vermutlich Streifenfundamente

Außenwände: Kellergeschoss: Schalbeton, d = 30 cm

Erdgeschoss: Wandtafeln, Holzrahmenkonstruktion, d = 13 cm Dachgeschoss: Wandtafeln, Holzrahmenkonstruktion, d = 13 cm

Innenwände: Kellergeschoss: Kalksandstein, d = 12 cm

Erdgeschoss: Wandtafeln, Holzrahmenkonstruktion, d = 13 cm Dachgeschoss: Wandtafeln, Holzrahmenkonstruktion, d = 13 cm

Geschossdecken: über Kellergeschoss: Spannbetondecke

über Erd- und Dachgeschoss: Holzbalkendecke

Außenwandflächen: Außenputz mit Anstrich im Keller- und Erdgeschoss

Holzschalung am Ostgiebel, am Hauseingang und an der Südterrasse

Dacheindeckung: Faserzementplattendeckung

Dachkonstruktion: Satteldach, in zimmermannsmäßiger Holzdachkonstruktion

Dachentwässerung: außen liegende, verzinkte Dachrinnen und -fallrohre

Kamin: einzügiger Kamin

besondere Bauteile: zwei Balkone, Außentreppe. Kellerlichtschächte







Ausbau:

Treppen: Kellergeschoss - Dachgeschoss: halbgewendelte, aufgesattelte Holztreppe,

Holzgeländer

Dachgeschoss - Dachspeicher: Roto-Einschubtreppe

Fenster: KG: einfach verglaste Stahlkellerfenster mit Mäusegitter

EG: isolierverglaste Holzfenster

DG: isolierverglaste Holzfenster und Schiebetüren, teilweise festste-

hend, eingebaute Dauerlüftung im Wohnraum

Kunststoffrollläden

Türen/Tore: Garagentor: Doppeltor mit Holzschalung

Hauseingang: Holztür mit Ornamentglasausschnitt

Innentüren: KG: einfache Holztüren, Stahltür zur Garage

EG: Holztüren aus der Bauzeit, verglastes Holzrahmenelement beim Wohnraum

DG: Holztüren aus der Bauzeit, teilweise mit Glaseinsatz

Wände/ Decken: KG: Wände/ Decken mit Anstrich

EG: Wände: teilweise Strukturtapete, teilweise tapeziert und gestrichen, Bad bis ca. 2,00 m hoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel; glatte Decken, tapeziert

und gestrichen mit umlaufenden Schattenfugen

DG: Wände und Decken überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen,

Duschbad bis ca. 2,00 m hoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel

Bodenbeläge: KG: Glattstrich

EG: Wohnzimmer mit Eiche-Mosaikparkett, Fliesen in Küche, Badezimmer und

WC, Kunststoffbodenbeläge in den übrigen Räumen und im Flur

DG: überwiegend Kunststoff- und Laminatbeläge, beide Schlafzimmer mit

Eiche-Mosaikparkett, Fliesen im Duschbad

Heizung: Nachtspeicher-Elektroheizung, Einzelöfen

Warmwasser: über die Nachtspeicher-Elektroheizung





Sanitärinstallation: Wasseranschluss an der Außenwand im Freien

KG: Waschküche mit Waschmaschinen-Anschluss

WC mit Stand- WC und Handwaschbecken

EG: Gäste-WC: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken Badezimmer: Einbaubadewanne, wandhängendes WC (behindertenge-recht)

mit Einbauspülkasten, Waschtisch

DG: Dusche/WC: Stand- WC, Einbauduschwanne, Waschbecken, wandhängen

des WC mit Einbauspülkasten

Elektroinstallation: Kippsicherungen

PKW-Doppelgarage

Garage unter den Schlafräumen und dem Bad der Erdgeschosswohnung, einfach verglastes Stahlkellerfenster, elektrisch bedienbares Garagentor, Licht- und Stromanschluss vorhanden.

Garagen-Innenmaße ca. 5,60 m breit und 9,00 m tief.

1.2 Außenanlagen

Einfriedung mit Holzlattenzaun und Sichtschutzhecke, zweiflügeliges Holzdoppeltor, massive Stützwände im Bereich der Erdterrassen, Stützwände an der Garagenabfahrt mit Blechabde-ckungen, Eingangstreppe mit Waschbetonstufen.

Befestigte Freiflächen in der Einfahrt mit Beton, auf der Garagenabfahrtsrampe, am Hauszu-gang und im Gehbereich entlang der Außenwände mit Betonverbundsteinen, auf der Erdterras-se mit Betonplatten.

Ziergärtnerisch angelegte Freiflächen, überwiegend Rasen, vereinzelte Sträucher, Nadel- und Laubbäume, Pflanzbeete.





2 Energetische Bauqualität

Der Makler erhielt vom Auftraggeber keinen Energieausweis, ein Energiepass wurde augenscheinlich bislang nicht erstellt. Der Energieverbrauch ist vermutlich Gebäudeklasse H - I, zuzuordnen.

¹ Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt



Standard	Heizwärmebedarf Q _h		
unsaniertes Wohnhaus, Baujahr 1960-1980	300 kWh/(m²-a)		
Durchschnitt Deutschland 2002 ^[3]	160 kWh/(m²-a)		
Wärmeschutzverordnung (WSVO 77)	≤ 250 kWh/(m²·a)		
Wärmeschutzverordnung (WSVO 82)	≤ 150 kWh/(m²·a)		
Wärmeschutzverordnung (WSVO 95)	≤ 100 kWh/(m²·a)		
Niedrigenergiehaus (EnEV 2002)	≤ 70 kWh/(m²·a)		

- **A** KfW-Effizienzhaus 70- Standard rund 30 % energetisch günstiger als die EnEV 2009 (vormals Energiesparhaus 40)
- **B** EnEV 2009 Standard (vormals KfW-Energiesparhaus 60)
- C Niedrigenergiehauses: 55 bis 70 kWh Heizwärmebedarf pro m² Wohnfläche
- **D** typisch für kompakte Neubauten 2002 2007, die die damaligen EnEV- Anforderungen einhalten oder für hochwertig modernisierte Altbauten (20 bis 25 cm Dämmung und effiziente Heizungsanlage)
- **E** typisch für Einfamilienhäuser, die die EnEV- 2002 Mindestanforderungen gerade einhalten (Mehrfamilienhäuser meist schon in D), oder für höherwertig modernisierte Altbauten
- **F** typisch für komplett modernisierte Altbauten
- ${f G}$ typisch für teilweise modernisierte Altbauten: Wärmeschutzmaßnahmen an Teilflächen und/oder neue effizientere Zentralheizung
- H typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung
- I typisch für Altbauten im Urzustand mit Einfachverglasung und ineffizienter Zentralheizung
- **J** typisch für Bestandsgebäude mit Elektro-Nachtspeicherheizung bzw. Elektro-Öfen bzw. für Altbauten im Urzustand mit Standardkessel und mäßig gedämmten Verteilleitungen

Durch	schnittlic	her Ende	nergiebe	darf für l	EFH und	ZFH naci	n Baujahi	resklass	en
Baujahr	bis 1910	bis 1945	bis 1957	bis 1968	bis 1977	bis 1983	bis 1994	ab 1995	
Jahresend- energie- bedarf	230	270	304	230	207	174	165	130	kWh/m²a

¹ Quelle: Energieeffizienz – Klassifizierung: Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), Rheinstraße 65, 64295 Darmstadt





3. Flächen- und Massenangaben

3.1 Bauzahlen

	m		m	m²	m²
4- ZiWohnung, EG				ur.	
Küche	ca. 3,00	×	ca. 3,75		
- Kamin	ca. 0,40	X	ca. 0,50	ca. 11,05	
Schlafzimmer 1	ca. 5,50	×	ca. 3,12	ca. 17,15	i i
Schlafzimmer 2	ca. 4,25	x	ca. 3,63	ca. 15,40	8
Wohnzimmer	ca. 5,50	×	ca. 3,63	ca. 20,00	
Badezimmer	ca. 2,50	x	ca. 4,00	Ca. 20,00	
badezimmer	ca. 1,10	X	ca. 1,90	ca. 7,90	
Gäste-WC	ca. 1,70	X	ca. 1,10	ca. 1,90	
Esszimmer	ca. 3,63	X.	ca. 1,10	ca. 10,90	
Diele.	ca. 4,30	X.	ca. 1,10	ca. 4,70	
Flur	ca. 2,50	X	ca. 1,10	ca. 4,70	
überdachter Freisitz, 1/2 Anteil	ca.3,00	x	ca. 1,40/2	ca. 2,10	,
4- ZiWohnung, EG, gesamt					ca. 93,85
3- ZiWohnung, DG		П			
Küche	ca. 3,00	x	ca. 3,75	r i	
-	ca. 1,50	x	ca. 1,40		
- Kamin	ca. 0,40	x	ca. 0,50	ca. 8,95	
Flur	ca. 1,20	х	ca. 5,20	ca. 6,20	9
Kinderzimmer	ca. 3,12	x	ca. 3,00	ca. 9,35	
Schlafzimmer	ca. 4,37	x	ca. 3,00	ca. 13,10	
Dusche/WC	ca. 1,87	x	ca. 1,80	ca. 3,35	
Wohnzimmer	ca. 5,00	x	ca. 6,75	ca. 33,75	
Westbalkon, 1/2 Anteil	ca. 1,00	×	ca. 6,00/2	ca. 3,00	Ĭ
Ostbalkon, 1/2 Anteil	ca. 1,20	x	ca. 6,75/2	ca. 4,00	8
3- ZiWohnung, DG, gesamt					ca. 81,70
WF gesamt		П			Wohnfläche gesamt ca. 175,55 m²







4. Stadtplanauszug



Stadtplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: Stadtplan, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)

Aktualität: Stand 2015

Lizenziert über: www.on-geo.de







5. Lageplan



Lageplan mit Markierung des Grundstücks

Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte ALK,

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stuttgart

Aktualität: Stand 2016

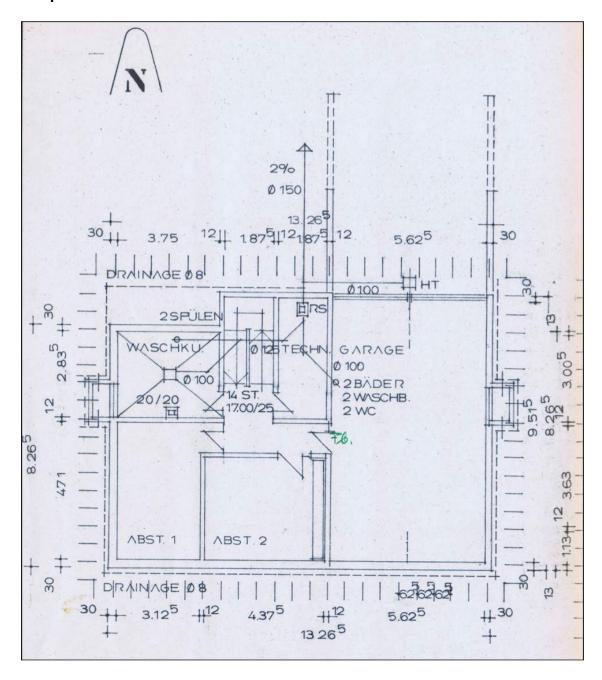
Lizenziert über: www.on-geo.de







Baupläne



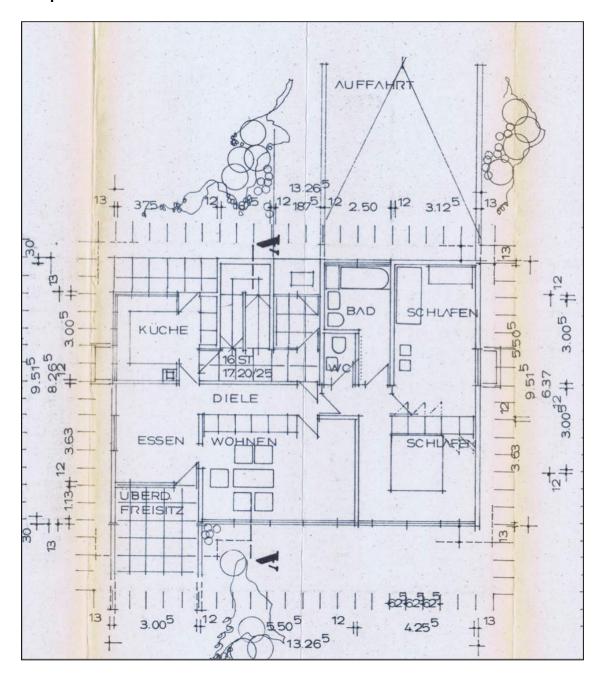
Baugenehmigung vom 10.09.1970, Grundriss Kellergeschoss mit Doppelgarage







Baupläne



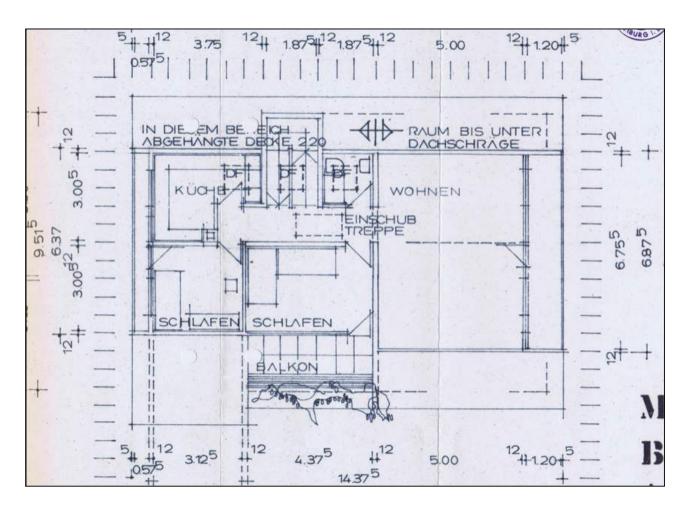
Baugenehmigung vom 10.09.1970, Grundriss Erdgeschoss







Baupläne



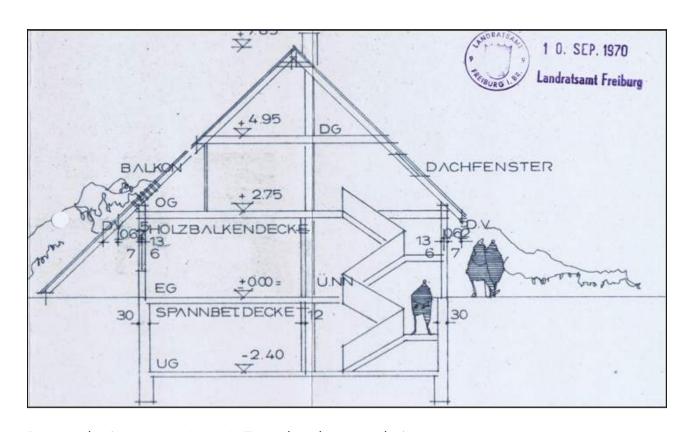
Baugenehmigung vom 10.09.1970, Grundriss Dachgeschoss







Baupläne



Baugenehmigung vom 10.09.1970, Gebäude-Querschnitt







6. Fotodokumentation



Fenster zum Garten, Holzisolierfenster



Außenbereich, gepflasterte Terrasse hinter dem Haus









Außenbereich, Garten



Blick vom Garten in Richtung Norden zur Straße Weberdobel









Blick von Nordwesten

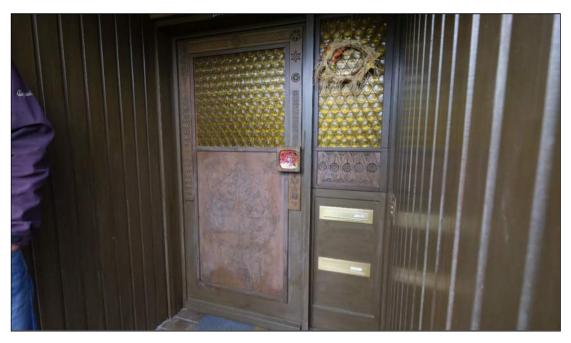


Mauer an der Garageneinfahrt, Blechabdeckung

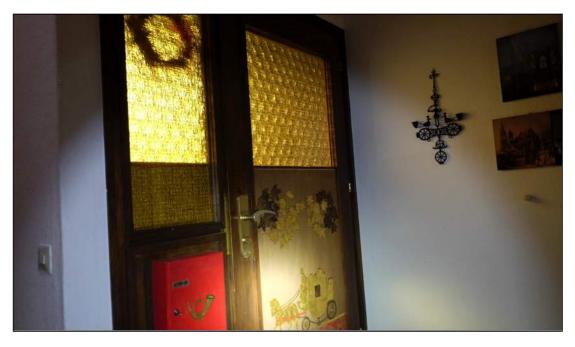








Eingangsbereich, Haustüre



Eingangsbereich innen









Erdgeschoss, Diele mit Blick zum Treppenhaus



Diele, Blick zur Küche









Erdgeschoss, Diele mit Blick zum Wohnzimmer



Erdgeschoss, Wohnzimmer









Erdgeschoss, Küche



Erdgeschoss, Esszimmer









Erdgeschoss, Arbeitszimmer

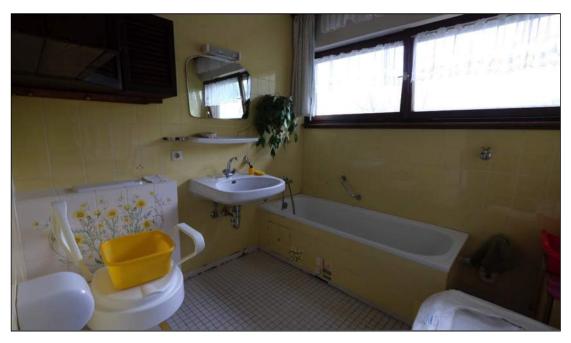


Erdgeschoss, Zimmer









Erdgeschoss, Badezimmer

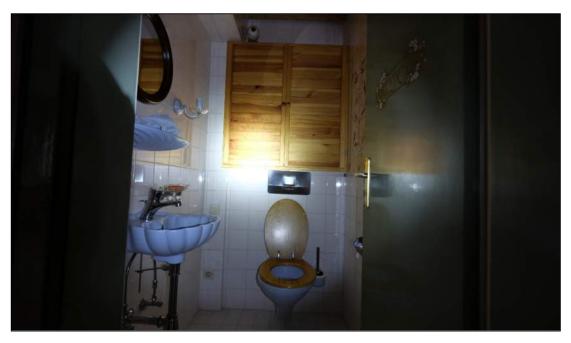


Erdgeschoss, Badezimmer, Detail: Elektrospeicherofen









Erdgeschoss, Gäste-WC



Erdgeschoss, Flurbereich, Geschosstreppe









Dachgeschoss, Geschosstreppe

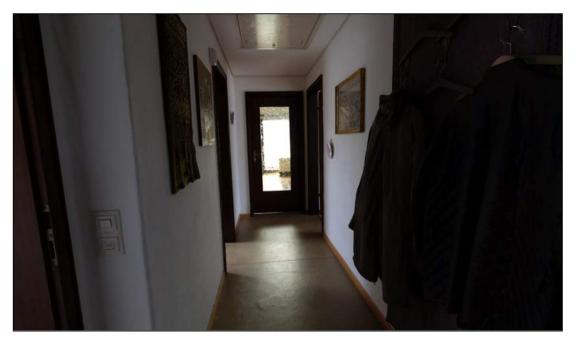


Dachgeschoss, Dachflächenfenster









Dachgeschoss, Flur



Dachgeschoss, Wohnzimmer

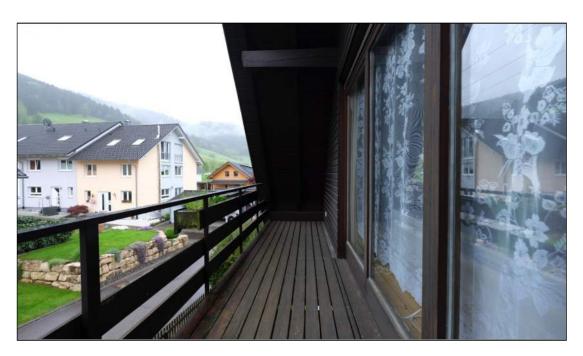








Dachgeschoss, Wohnzimmer



Dachgeschoss, Ostbalkon









Dachgeschoss, Wohnzimmer, Detail: Elektrospeicheröfen



Dachgeschoss, Zimmer









Dachgeschoss, Westbalkon



Dachgeschoss, Küche









Dachgeschoss, Küche



Dachgeschoss, Schlafzimmer









Dachgeschoss, Badezimmer

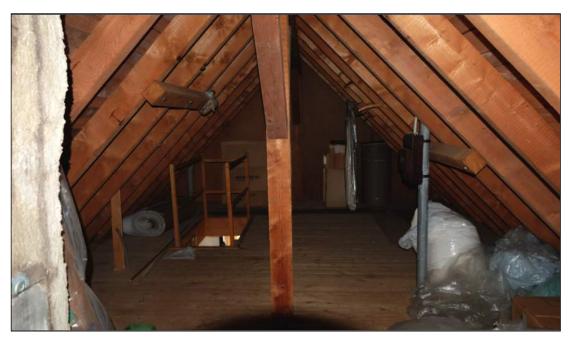


Dachgeschoss, Badezimmer, Detail: Dusche









Dachgeschoss, Dachspeicher



Dachgeschoss, Dachspeicher, Detail: Fenster









Kellergeschoss, Geschosstreppe



Kellergeschoss, Kellerraum









Kellergeschoss, Stromzähler



Kellergeschoss, Sicherungskasten









Kellergeschoss, Pkw-Doppelgarage

