Besichtigungs- und Bauzustandsbericht

Eigentümer/Erbbauberechtigter:

Vorname Rosemarie Name Gayring

Beleihungsobjekt

PLZ, Ort 73230 Kirchheim unter Teck Straße, Hausnr. Sudetenstr. 94

Bei ETW Lage _____ Tag der Ortsbesichtigung 20.03.2025

Grundstück

Topographie

- [x] eben
- [ ] leicht hängig
- [ ] Hanglage
- [ ] _____

Hausanschlüsse

- [x] Kanalisation
- [x] Wasser
- [x] Strom
- [ ] Gas
- [ ] Fernwärme
- [ ] _____

Emmission

- [ ] Lärm
- [ ] Geruch
- [ ] Oberleitungen
- [ ] Funkmast
- [ ] keine erkennbar
- [ ] _____

öffentliche Zuwegung vorhanden: [x] ja [ ] nein Beschreibung _____

Hinweis auf Baulasten erkennbar: [x] nein [ ] ja Beschreibung Nur eingetrag.Bäume v. d. Stadt auf dem Gemeinschaftsgehweg

Hinweis auf Altlasten erkennbar: [x] nein [ ] ja Beschreibung _____

Hinweis auf Überbauungen erkennbar: [x] nein [ ] ja Beschreibung _____

Lagebeschreibung/-beurteilung

Gebiet

- [ ] Wohngebiet
- [ ] Villengebiet
- [x] Mischgebiet
- [ ] Gewerbegebiet
- [ ] Außenbereich
- [ ] _____

örtliche Lage

- [ ] ländlich
- [x] Ortsrand
- [ ] Mittelzone
- [ ] Ortskern
- [ ] _____

Anbindung Individualverkehr

- [x] gut
- [ ] mittel
- [ ] ungünstig

öffentl. Verkehrsmittel im Nahbereich (< 1 km)

- [x] Bus
- [x] Schienennahverkehr (S-/U-/Straßenb.)
- [ ] Schienenfernverkehr
- [ ] _____
- [ ] nicht vorhanden

Straßencharakter

- [ ] Hauptstraße
- [ ] Nebenstraße/Sackgasse
- [x] Wohnstraße
- [ ] Spielstraße
- [ ] Geschäftsstraße
- [ ] Fußgängerzone
- [ ] _____

Ausbauzustand der Straße

- [x] ausgebaut
- [ ] teil/nicht ausgebaut

Umgebung (< 200 m)

- [ ] Kindergarten/Schulen
- [ ] öffentl./kulturelle Einricht.
- [ ] Wald
- [x] Grünanlagen
- [x] Spiel-/Sportanlagen
- [ ] _____

Einkaufsmöglichk. im Nahbereich (< 1 km)

- [x] täglicher Bedarf
- [ ] Handels-/Fachmarktzentrum
- [ ] _____
- [ ] nicht vorhanden

Umgebungsbebauung: [x] gleichartig [ ] objekt-/nutzungsadäquat [ ] störend Beschreibung _____

auffälliger Leerstand im Umfeld erkennbar: [x] nein [ ] ja Beschreibung _____

Beurteilung Lage: [ ] sehr gut [x] gut [ ] durchschnittlich [ ] mäßig [ ] schlecht [ ] katastrophal

Bau- und Gebäudebeschreibung inklusive Außenanlagen

Objektart: [x] EFH

[ ] ZFH

[ ] ETW mit _____ Zimmern

Leerstand im Gebäude _____% oder in Einheiten _____

[ ] MFH/Wohn-/Geschäftshaus

mit _____ Wohneinheiten und/oder _____ Gewerbeeinheiten

Leerstand im Gebäude _____% oder in Einheiten _____

Konzeption: [ ] freistehend [ ] 1-seitig angebaut [x] 2-seitig angebaut

Objektnutzung: [x] voll eigengenutzt [ ] voll fremdgenutzt [ ] teilweise fremdgenutzt

[x] 100 % wohnwirtschaftlich [ ] teilweise gewerblich Gewerbe: _____

Geschosse (oberirdisch exkl. Dach): 2 -geschossig [ ] Besonderheiten Beschreibung _____

Aufzug vorhanden: [ ] ja [x] nein

Baujahr: 1985 ggfs. Bemerkungen _____

Erweiterung/Anbauten: Dachgaube Beschreibung: Anbau 1997 an der Seite zum Garten.

Kernsanierung (Neubauzustand in allen Gewerken) Jahresangabe: -

Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre

Dacherneuerung inkl. Dachdämmung	☐ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☐ umfassend	Jahreszahl _____	keine ☒
Fenster	☐ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☐ umfassend	Jahreszahl _____	keine ☒
Leitungssysteme:						
- Strom	☐ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☐ umfassend	Jahreszahl _____	keine ☒
- Heizung	☐ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☒ umfassend	Jahreszahl 2022	keine ☐
- Wasser	☐ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☐ umfassend	Jahreszahl _____	keine ☒
Heizungsanlage	☐ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☐ umfassend	Jahreszahl _____	keine ☒
Wärmedämmung Außenwände	☐ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☐ umfassend	Jahreszahl _____	keine ☒
Bad/Bäder	☐ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☐ umfassend	Jahreszahl _____	keine ☒
Innenausbau (z. B. Decken u. Fußböden)	☐ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☐ umfassend	Jahreszahl _____	keine ☒
Änderung/Verbesserung Grundrissgestaltung	☐ einfach	☐ mittel	☐ überwiegend	☐ umfassend	Jahreszahl _____	keine ☒

Bauweise
- ☒ Massivbauweise
- ☐ Holzbauweise
- ☐ industrielle Geschossbauweise:
- ☐ Fertigbauweise/Name Hersteller

_____

Geschossdecken ohne Keller
- ☒ Massivdecken
- ☐ Holzbalkendecken
- ☐ _____

Außenwände
- ☒ Mauerwerk
- ☐ Stahlbeton
- ☐ Holzständerwerk/Holztafelwerk
- ☐ Massivholz
- ☐ _____

Innenwände
- ☒ Mauerwerk
- ☐ Stahlbeton
- ☐ Holzständerwerk/Leichtbauweise
- ☐ Massivholz
- ☐ _____

Keller
- ☒ voll unterkellert
- ☐ teilweise _____%
- ☐ nicht unterkellert

Dachart (ohne Spitzboden)
- ☒ voll ausgebaut
- ☐ teilweise _____%
- ☐ nicht ausgebaut

Spitzboden
- ☐ voll gedämmt
- ☒ ausgebaut
- ☐ nicht ausgebaut

Dachart
- ☒ Spitz-/Satteldach
- ☐ Pultdach
- ☐ Flachdach
- ☐ _____

Eindeckung
- ☐ Pfannen
- ☐ Wellplatten
- ☐ Dichtungsbahn
- ☐ Kunststoff
- ☐ Metall
- ☒ Schiefer
- ☐ _____

Dachdämmung
- ☐ voll gedämmt
- ☐ teilweise _____%
- ☐ nicht gedämmt

Fassade
- ☒ Putz
- ☐ Klinker
- ☐ Schiefer
- ☐ Holz
- ☐ _____

Fassadendämmung
- ☐ voll gedämmt
- ☐ teilweise _____%
- ☒ nicht gedämmt

17,5 cm Mauerwerk &
10 cm Thermohaupt

Fenster
- ☒ Holz
- ☐ Kunstoff
- ☐ Metall/Alu
- ☐ _____

Verglasung
- ☐ Einscheibenverglasung
- ☒ Wärmedämmverglasung
- ☐ _____

Heizungsanlage

Baujahr _____
- ☐ Zentral
- ☐ Etagen
- ☒ Einzelöfen
- ☐ Nachtspeicheröfen
- ☐ _____

Brennstoff
- ☐ Gas
- ☐ Öl
- ☐ Fernwärme
- ☐ Holz
- ☐ Luft-Wärmepumpe
- ☐ Erdwärme
- ☒ Strom
- ☐ _____

Heizflächen
- ☒ Heizkörper
- ☐ Fußboden
- ☐ _____

Warmwasser
- ☒ zentral
- ☐ dezentral

Sonstige Energiequellen
- ☐ Photovoltaik (Aufdachanlage)
- ☐ Photovoltaik (voll integriert)
- ☐ Solarthermie (Warmwasser)
- ☐ _____

Garagen/Stellplätze (Anzahl der Stellplätze in …)

___ Doppelgarage(n)
1 Garage(n)
___ Garage(n) im Gebäude
___ Carport(s)

___ TG-Stellplätze
___ PKW-Stellplätze
☐ keine _____

Besondere Bauteile (freiwillige Mehrangaben)

Bauteil	Zusatzangabe		Foto(s) ✔
Gaube(n)	Anzahl	1	☐
Überdachungen	m² Fläche		☐
Kelleraußentreppe	Anzahl		☐
Sonstige Außentreppe	Zahl der Stufen		☐
Balkon	m² Fläche		☐
Wohnausbau Keller	m² Fläche		☐
Wintergarten beheizt	m² Fläche		☐
Wintergarten unbeheizt	m² Fläche		☐
Terrasse	m² Fläche		☐
Spitzboden > 1,25m Höhe	ja/nein		☐
Nebengebäude L x B	Außenmaße m x m		☐

Außenanlage

Wege, Einfahrten, Höfe

☐ unbefestigt ☐ aufwendig
☐ befestigt ☒ keine

Einfriedung

☒ einfach ☐ aufwendig
☐ normal ☐ keine

Gartenanlage

☐ einfach ☐ aufwendig
☒ normal ☐ keine

Innenbesichtigung

***Mehrfachnennungen möglich**

Flur und Treppenhaus*

☐ Parkett
☐ Laminat
☐ Teppichboden
☒ Fliesen
☐ Naturstein
☐ PVC
☐ _____

Treppenkonstruktion

☐ Beton/Stein
☒ Holz
☐ Stahl
☐ _____

Wohnzimmer*

☐ Parkett
☐ Laminat
☐ Teppichboden
☒ Fliesen
☐ Naturstein
☐ PVC
☐ _____

sonst. Wohnräume*

☒ Parkett
☐ Laminat
☐ Teppichboden
☐ Fliesen
☐ Naturstein
☒ PVC
☐ _____

Küche*

☐ Parkett
☐ Laminat
☐ Teppichboden
☒ Fliesen
☐ Naturstein
☐ PVC
☐ _____

Bad/Nassräume*

☐ Parkett
☐ Laminat
☐ Teppichboden
☒ Fliesen
☐ Naturstein
☐ PVC
☐ _____

Bäder nach Ausstattung/Anzahl

___ mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC
1 mit Dusche, Waschbecken, WC
1 mit Wanne, Waschbecken, WC
1 mit Waschbecken, WC
___ _____

Sanitärstandard

☐ sehr einfach
☒ einfach
☐ mittel
☐ gehoben
☐ sehr gehoben

Elektro/IT

☐ sehr einfach
☐ einfach
☒ mittel
☐ gehoben
☐ sehr gehoben

Energetische Eigenschaften

☐ sehr einfach
☐ einfach
☒ mittel
☐ gehoben
☐ sehr gehoben

Innenwände/Innentüren

☐ sehr einfach
☐ einfach
☐ mittel
☐ gehoben
☐ sehr gehoben

Allgemeine Anmerkungen/Besondere Ausstattungsmerkmale:

Grundsätzlich ist alles aus dem Baujahr, jedoch sehr gepflegt. Nachspeicheröfen 2022 ausgetauscht und der Warmwasserboiler 2024.

Grundrissgestaltung: ☒ zeitgemäß ☐ nicht zeitgemäß Beschreibung _____

Gesamteindruck Ausstattung: ☐ zeitgemäß ☒ nicht zeitgemäß Beschreibung Streichen, neue Bäder und Küche notwendig.

Beurteilung Ausstattung: ☐ sehr einfach ☐ einfach ☐ mittel ☐ gehoben ☐ sehr gehoben

Gesamteindruck Unterhaltungszustand

Objekt bewohnbar/vermietbar: ☒ ja ☐ nein

fehlende Restarbeiten: Streichen, neue Bäder, WC und Küche aufgrund von modischen Aspekten empfehlenswert. Alles jedoch nutzbar und in funktionsweise.

Kosten (geschätzt): ca. 70.000 €

Baumängel/Bauschäden/ Instandhaltungsstau: _____

Kosten (geschätzt): _____

Beurteilung Unterhaltungszustand: ☐ sehr gut ☐ gut ☒ mittel ☐ mäßig ☐ schlecht ☐ katastrophal

allgemeine Anmerkungen: _____

Mind. vier aktuelle Lichtbilder des Objektes (2 außen, 2 innen) sind beigefügt. Die Lichtbilder eines ggf. beigefügten Exposés sind ausreichend aktuell (nicht älter als 2 Jahre) und entsprechen den Angaben dieses Besichtigungsberichtes. Von außen und innen besichtigt am:

Datum	von
24.03.2025	Lilli Dornheim
Ort	**Datum**
Freiberg am Neckar	09.05.2025

Stempel und Unterschrift/VGE-Nr.

Deutsche Bank Immobilien GmbH
Lilli Dornheim
Selbstständige Immobilienberaterin
Gebietsleiterin
König-Wilhelm-Platz 1
71672 Marbach am Neckar
Telefon 0173 8690590

L. Dornheim