

**mbs**

Markgräfler Bau- & Immo Service  
 Hauptstraße 6 Tel. 07626-97 33 97  
 79400 Kandern Fax 07626-97 33 99  
 email: mbs-immo-service@t-online.de

Betr.: Vierfamilienwohnhaus auf Grund-  
 stück Lgb.Nr. 68 der Gemarkung  
 Kandern, Ziegelstraße 22.

Eigentümer:  
 7842 Kandern, Ziegelstraße

### Baubeschreibung und Bauausführung

Art des Gebäudes:	Vierfamilienwohnhaus
Baujahr und Gesamtsanierung:	1685 1974 - 1979
Kellermauern:	Bruchsteinmauern und Stahlbeton Bn 250
Geschoßaußenwände:	Bruchsteinmauern und HLZ-Mauerwerk
Geschoßinnenwände:	Bruchsteinmauerwerk und HLZ-Mauerwerk, im Dachgeschoß Riegelwände
Kellerdecken:	Stahlbeton Bn 250
Geschoßdecken:	EG: Stahlbeton + Holzbalken OG: Holzbalkendecke DG: Holzbalkendecke
Dach:	Sparrendach mit Holzkonstruktion und Biberschwanz-Ziegeldeckung
Außenputz:	Edelputz - rot
Treppen:	
Wendeltreppe zum Dachgeschoß:	Stahlbeton mit Granitbelag
" Wohnung I.	" " Hartholzbelag
Geschoßtreppe " III.	Holztreppe " Kunststoffbelag
" im Dachgeschoß	" " Hartholzstufen
Fußböden:	
Wohnung 1: Erdgeschoß	Fliesenbelag
Obergeschoß	Teppichböden
Bad	Fliesenbelag
Wohnung 2: Dachgeschoß	Teppichböden
Bad	Fliesenbelag

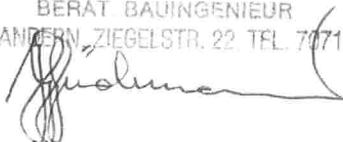
Wohnung 3: Erdgeschoß	Fliesenbelag u. teilw. Teppichböden
Obergeschoß u. Bad	Fliesenbelag
"            Zimmer	Teppichböden
Wohnung 4: Dachgeschoß	Teppichböden
Bad	Fliesenbelag
Fenster:	Holz-Verbundfenster
Türen:	Fertigtürelemente mit Edelholz- furnieren
Versorgungsleitungen:	Anschluß an städt. Wasserver- sorgung und an das E-Netz
Abwässer:	Anschluß an die städt. Ortskanalisatio
Heizung:	Ölzentralheizung mit zusätzlicher Möglichkeit der Feststofffeuerung
Badausstattung:	Bade- oder Duschwanne, WC und Wasch- becken bezw. Doppelwaschbecken im OG
Küchenausstattung:	in den Wohnungen 2 und 3 Einbauküchen
Gemeinschaftsanlagen:	Schutzraum für 23 Personen (verstärkter Schutz)

Erläuterungen: Das Altgebäude aus dem Jahre 1685, das im denkmalge-  
schützten Ortskern steht, wurde durch Unterfangung der  
verwendbaren Bruchsteinmauern und durch Auswechseln al-  
ler erneuerungsbedürftigen Bauteile im Roh- und Ausbau  
komplett saniert und im Grundriß den heutigen Anforder-  
ungen angepaßt.

Kandern, den 20. Juli 1981

Der Baulieferer:

JOH. GEORG GÜDEMANN  
BERAT. BAUINGENIEUR  
KANDERN, ZIEGELSTR. 22. TEL. 7071



Der Bauherr:

# A. Grundstück

1. Lage
- (entsprechende) Nutzung des umgebenden Gebietes (Wohn- Geschäftsgebiet Gewerbegebiet)
  - Entfernung zum Ortsmittelpunkt, Verkehrserschließung
- Wohn- und Geschäftshausbauten in der Stadtmitte  
Siehe anliegende Planocopie des Stadtplanes  
Entfernung zum Stadtmittelpunkt: Marktplatz  
220 Meter.  
Die Stadt Kandern hat 6.700 Einwohner. Bis Basel sind es 21 km, bis Lörrach 16 km, bis Müllheim 15 km.
2. Straße
- Liegt Objekt
- unmittelbar an einer öffentlichen Straße?
  - an einem Privatweg?
  - Wegrechte notwendig?
  - Ausbaugrad der Straße
  - liegen zu zahlende Erschließungskosten
- Die Ziegelstraße ist eine öffentliche Straße  
----  
-----  
fertig ausgebaut und asphaltiert  
----
3. Allgemeine Bauweise
- (städtische - ländliche - geschlossene - offene) Erbauung (baupolizeilich vorgeschrieben: Baustufe - Bauklasse - Flächenausnutzung)
  - (Lückenhaft - bebaut)
- städtische geschlossene Bauweise  
freistehende Gebäude und Reihenbebauung  
  
voll bebaut, Altstadtbereich.
4. Nachbarschaft
- Regelung der Grenzverhältnisse
  - sind störende Betriebe benachbart und welcher Art?
  - bestehen nachbarliche Gemeinsamkeiten? (Erläuterungen S. 5)
- geregelt  
nein. Neben dem Gebäude liegt das bekannte Heimatmuseum der Stadt.  
nein
5. Grundstück
- Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrenzen
  - Beschaffenheit des Baugrundes (Bergbaugebiet Stellungnahme der Zechenverwaltung)
- normal  
gut  
kein Bergbaugebiet
6. Allgemeine Entwicklung
- Wie ist die voraussichtliche Entwicklung des umgebenden Gebietes zu beurteilen?
- sehr gute Verkehrslage. In diesem Innenstadtbereich keine Vermietungsprobleme.

## B. Gebäude

### 1. Übersicht

Angabe der einzelnen Bauteile mit Zahl der Vollgeschosse einschl. Erdgeschoß

Freistehend links-/rechtsseitig angebaut/  
Reihenhaus

Kellergeschoß - ganz - teilweise -  
Dachgeschoß - teilweise - nicht ausgebaut  
Anzahl der Wohnungen und Zahl der Zimmer  
je Wohnung

Laden, gewerbliche Räume, Garagen

Baujahr bzw. jeweiliges Baujahr

Massives Wohngebäude, bestehend aus 2 Vollgeschossen, 1 voll ausgebauten Dachgeschoß mit Ausbau eines 2. Dachgeschosses. Voll unterkellert. Auch der Hof ist teilunterkellert: Luftschutzraumeinbau.

Das Haus steht frei. Es wurde nach 1957 durch einen Anbau erweitert und von 1957- heute in allen Teilen von Grund auf erneuert, modernisiert und ausgebaut, sodaß es innerlich heute die Qualität eines hochqualifizierten Neubaues hat.

Das Haus umfaßt 4 Wohnungen, von den zwei Wohnungen je zwei Geschosse umfassen, separate Treppen und 2 Wendeltreppen.

### 2. Raumanordnung

Grundrisse zweckmäßig - veraltet -  
verbesserungsfähig

Flure, Dielen - gemeinsam

Treppenanordnung

Küchen, Bäder, WC-Anlagen vorhanden -  
innerhalb - außerhalb - gemeinsam

Nebengelaß ausreichend (Waschküche,  
Einzelkeller, Trockenboden, Bodenraum)

Garagen vorhanden - Einbaumöglichkeit

Raumabmessungen allgemein (zweckmäßig?)

Belichtung

Besonnung

Durchlüftung

Baujahre: Fundamente 1685

Gesamtsanierung 1974 bis 1980

zweckmäßig. Geschickte Trennung der Wohneinheiten durch 2 Wendeltreppen.

nein

Wohnung 1 = Wendeltreppe 1

Wohnung 2 = Innentreppe

Wohnung 3 + 4 = Wendeltreppe 2

Küchen und Bäder + Toiletten innerhalb, alles neu ausgebaut

Reichlich Kellerräume

Dazu ein sehr massiver Stahlbeton-Luftschutzraum mit Belüftungsanlage

KFZ-Stellflächen im Hof und im Rückgebäude

Aufstellung der Räume in der Anlage

gut

gut

einwandfrei

### 3. Bauart der wichtigen konstruktiven Bauglieder

Umfassungs- und tragende Wände

Kellerdecken

Geschoßzwischendecken

Dachkonstruktion

Treppenbauart

Kellermauern

Geschosse

Innenwände

Kellerdecke

Geschoßdecken

OG + DG

Dach

Bruchsteinmauern und

Stahlbetonmauern Bn 250

Bruchsteinmauerwerk und  
HLZ-Mauerwerk.

im DG - Riegelwände

massiv

Stahlbeton

EG - Stahlbeton + Holzbalk.

Holzbalkendecken

Holzkonstruktion mit Biber-  
schwanzendeckung

Edelputz - rot

Stahlbeton mit Hartholzbelag  
über 2 Geschosse gehend

Stahlbeton mit Granitbelag

Holztreppen mit Kunststoff-

### 4. Äußere Gestaltung

Fassaden (besonderer Aufwand, Formgebung)

Dachdeckung

Fassaden

Wendeltreppe I

Wendeltreppe II

Geschoßtreppen

## 5. Aufbau

Angemessene Ausstattung in reicher  
einfacher - mittlerer - einfacher Ausführung

Bauzustand

Wände

Türen

Fenster

Sehr guter Innenausbau.

Böden Wohnungen haben Fliesenböden, Teppichböden.

Wände zum großen Teil Holzverschalt

Türen Holz + Massivholz

Fenster Holz-Verbundfenster

Decken Die Wohnräume haben Holzverschalungen teilweise auch Holztäfelung.

## 6. Sanitär - Heizung

Wasser- Gas- Stromversorgung - sind diese  
Einrichtungen ortsubiich?

Anschluß an Wasserversorgung und Kanalanschluß  
Strom - Schwachstrom - Kraftstrom

Besteht Anschluß an das öffentliche Kanal-  
netz oder ist Sicker- und Klargrube vorhanden?

ja

Zentralheizung - Ofen

Ölzentralheizungsanlage mit zusätzlicher Mög-  
lichkeit der Feststoff-Feuerung. 4 Tanks à  
2.000 Liter. Offener Kamin.

Zentrale Warmwasserbereitung

Warmwasserbereitung durch Heizung

Aufzug

--

Küchenausstattung

Gut, modern, Einbauküche mit Schränken, Hänge-  
und Unterschränken.

Badezimmerausstattung

3 Einbauwannen, 2 Einbauduschwannen, 6 Wasch-  
becken. Bäder bis zur Decke gekachelt.  
5 WCs. Wände gekachelt.

## 7. Bautenstand

Voraussichtliche Bezugfertigkeit

ist bewohnt

## 8. Allgemeine Beurteilung

Baulicher Zustand der konstruktiven Bauteile  
(Senkungen, Holzkrankungen)

Einwandfrei. Eigentümer ist Bau-Ingenieur und  
hat sich sehr aktiv an der Renovation und Moder-  
nisierung des Hauses beteiligt

Zustand/Instandhaltung im Äußeren

neuwertig

Zustand/Instandhaltung im Inneren  
(Feuchtigkeit, Risse)

alle Teile in absolut einwandfreiem Zustande,  
weil praktisch das Haus mit Ausnahme seiner  
Mauern in allen Teilen erneuert worden ist.

Zustand der Sanitär- und  
Heizungs-Anlagen

einwandfreier Zustand, neue Heizung

Gesamteindruck der Baulichkeiten

Schmucker Bau, kultivierter Innenausbau

## 9. Mängel

Angabe von Mängeln, deren Abstellung zu for-  
dern ist, und voraussichtlicher Kostenaufwand

keine

## 10. Gutachtliche Äußerung

über Vermietbarkeit der Räume und Verkauf-  
barkeit des Grundstücks

Gebäude an diesem Standort und in diesem  
qualifiziertem Ausbau jederzeit gut zu  
vermieten oder auch zu verkaufen.

**mbs**

Markgräfler Bau- & Immo Service  
Hauptstraße 6 Tel. 07626-97 33 97  
79400 Kandern Fax 07626-97 33 99  
email: mbs-immo-service@t-online.de