

OBJEKTbeschreibung

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 33/2023 24 04 20 BC
Objekt Einfamilienhaus mit angebauter großer Doppelgarage
Geräteschuppen und Photovoltaikanlage
Ort 88480 Achstetten Stetten

Grundstück: Größe 810 qm

Beschreibung der Gebäude

Einfamilienwohnhaus

Allgemein Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.
Die nachfolgende Baubeschreibung gründet von daher auf erfolgter Außenbesichtigung, vorhandenen Baugesuchsunterlagen und Erfahrungswerten/Kenntnissen des Verfassers.

Bauform Bei dem Objekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoss und Bühne im Dachspitz.

Art der Baulichkeit Massivbauweise.

Bruttogrundfläche Ca. 260 qm.

Wohn- und Nutzflächen

Wohnfläche EG	ca.	69 qm
Wohnfläche DG	ca.	70 qm
Gesamte Wohnfläche EG + DG		ca. 139 qm
Nutzfläche EG (Technik)	ca.	7 qm
Nutzfläche Dachspitz (Bühne)	ca.	27 qm
Gesamte Nutzfläche EG + Dachspitz		ca. 34 qm
Gesamte Wohn/Nutzfläche		ca. 173 qm

Baujahr Ca. 2017/2018.

Nutzung Als Einfamilienhaus mit angebauter Doppelgarage eigengenutzt vom Eigentümer.

Bauzustand Soweit von außen erkennbar dem jungen Baujahr gemäßer guter Zustand.

Sichtbare Bauschäden und Sonstiges Von außen keine Bauschäden ersichtlich. Innen nicht bekannt.

Baubeschreibung Wohnhaus (nach Baugesuch)	Außenwände	Massivbauweise verputzt. Tonziegel mit Wärmedämmplatten vermutet. Außenwände insgesamt ca. 42,5 cm stark.
	Innenwände	Massivbauweise, Hochlochziegel.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
	Dachdeckung	Graue Dachziegeldeckung.
	Geschossdecken	Massive Stahlbetondecke.
	Geschosstreppen	EG - DG nach Baubeschreibung massive Stahlbetontreppe, vermutlich mit Fliesenbelag. DG - Dachspitz vermutlich Bodenausschubtreppe.
	Fassade	Verputzt und gestrichen, zeitgemäßer Vollwärmeschutz angenommen.
	Fenster	Vermutlich wärmedämmverglaste anthrazitfarbene Kunststofffenster mit PVC-Rollläden. Evtl. auch elektrisch betreibbare Rollläden.
	Besondere Bauteile	Eingangsvordach mit Seitenwand. Terrassenüberdachung im Westen aus Alukonstruktion.
	Außenanlage	Geschmackvoll und modern gestaltete Außenanlagen. Großer Garagenhof mit Betonsteinpflaster. Zur Straße Mauer mit Gabionen und Begrünung. Im Südwesten Schottergarten mit Natursteinmauer und Pflanzen, darüber kreisrunder befestigter Grillplatz. Im Osten Mauer mit Gitterzaun (vermutlich vom Nachbarn). Im Westen Mauer mit Sichtschutzelementen. Im Norden Geräteschuppen aus Holz.

Technische Installationen	Heizung	Nach Baubeschreibung Kaminofen im Erdgeschoss, Brennstoff Holz. Sonst nicht bekannt. Evtl. Fußbodenheizung. Es wird davon ausgegangen, dass eine zeitgemäße Zentralheizung vorhanden ist.
	Elektroinstallation	Baujahresgemäße Installation unter Putz, ausreichende Brennstellen angenommen.
	Sanitärinstallation	Im EG 1 WC-Raum, im DG 1 Bad. Einzelheiten siehe Planunterlagen und Beschreibung der Wohnung.
	Photovoltaikanlage	Auf dem Süddach befindliche Photovoltaikanlage mit insgesamt 27 Solarplatten. Einzelheiten siehe Bewertung der Photovoltaikanlage.

2. Doppelgarage

Allgemein (nach Planunterlagen)

Massive Bauweise mit leicht geneigtem Satteldach mit grauer Ziegeldeckung.
Wände verputzt und weiß gestrichen.
1 breites anthrazitfarbenes Sektionaltor, wahrscheinlich elektrisch betreibbar.
1 2-flügelige Tür und 1 Fenster im hinteren Teil. Zugang zum Hauswirtschaftsraum des Wohnhauses.

Durch 8 m Länge hinterer Abstellbereich vorhanden.

Bruttogrundfläche ca. 48 qm

Nutzfläche ca. 41 qm

Baujahr 2017/2018, wie Wohnhaus

3. Geräteschuppen

Allgemein

Im Norden des Grundstücks stehender Geräteschuppen aus Holzkonstruktion, grau gestrichene Holzverkleidung der Wände.

Flach geneigtes Dach, vermutlich mit Trapezblechdeckung.

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Allgemein

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die nachfolgende Wohnungsbeschreibung gründet von daher auf vorhandenen Planunterlagen.

Es wird ein fertig gestellter baujahresgemäßer Ausbauzustand in mittlerem bis gehobenen Standard unterstellt.

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im gesamten Erd- und Dachgeschoss des Wohnhauses.

Im Dachspitz ist vermutlich unausgebaute Bühne vorhanden (kein Wohndachflächenfenster vorhanden).

Größe der Wohnung

Erdgeschoss
(ohne Technikraum, ohne Terrasse) ca. 69 qm
Dachgeschoss ca. 70 qm

Gesamte Wohnfläche ca. **139 qm**
(ohne Terrasse, ohne Spitz)

Anzahl der Räume

Erdgeschoss

- 1 offene Diele mit Flur und Treppenaufgang
- 1 Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage
- 1 Technikraum (vermutlich Heizung)
- 1 WC-Raum mit wandhängendem WC und Handwaschbecken vermutet
- 1 großer Wohn-/Ess-/Küchenraum in Winkelform mit kleinem offenen Flurbereich
- 1 Terrasse nach Westen und Norden, z.T. überdacht

Dachgeschoss

- 1 Flur mit Treppenabgang
- 1 Bad mit Badewanne, WC, bodengleiche Dusche vermutet und 2 Handwaschbecken
- 1 Schlafzimmer mit Ankleideraum
- 2 Kinderzimmer
- 1 Büro

Dachräume

- 1 Bühne im Spitz, Zugang vermutlich über Bodentreppe im Treppenhausflur.
Nur 1 schmales Giebelfenster nach Osten.

Grundrissgestaltung

Großzügiger und zeitgemäßer Grundrisszuschnitt, unten Wohnen, oben Schlafen.

Belichtung	Belichtung im Erdgeschoss aus allen vier Himmelsrichtungen, im Dachgeschoss aus 2 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Osten und Westen.
Garage	1 große Doppelgarage mit hinterem Abstellbereich im Osten ans Haus angebaut. Stellplatzmöglichkeiten auf dem großen Hof (Zufahrt) vor der Garage.
Vermietungssituation	Eigengenutzt vom Eigentümer.
Ausstattungsstandard (nicht bekannt)	Böden , vermutlich Fliesen oder Vinyl. Im DG evtl. Teppichboden. Wände , vermutlich weiß gestrichen, Bad und WC Fliesen. Decken , vermutlich weiß gestrichen. Türen , vermutlich weiße oder echtholz furnierte Zimmertüren in Futter und Bekleidung.
Gesamteindruck	Innen nicht bekannt. Im Erdgeschoss vermutlich großzügiger Eindruck.
Vermietbarkeit	Bei unterstelltem fertig ausgebauten und ordentlichem Zustand gut vermietbar.

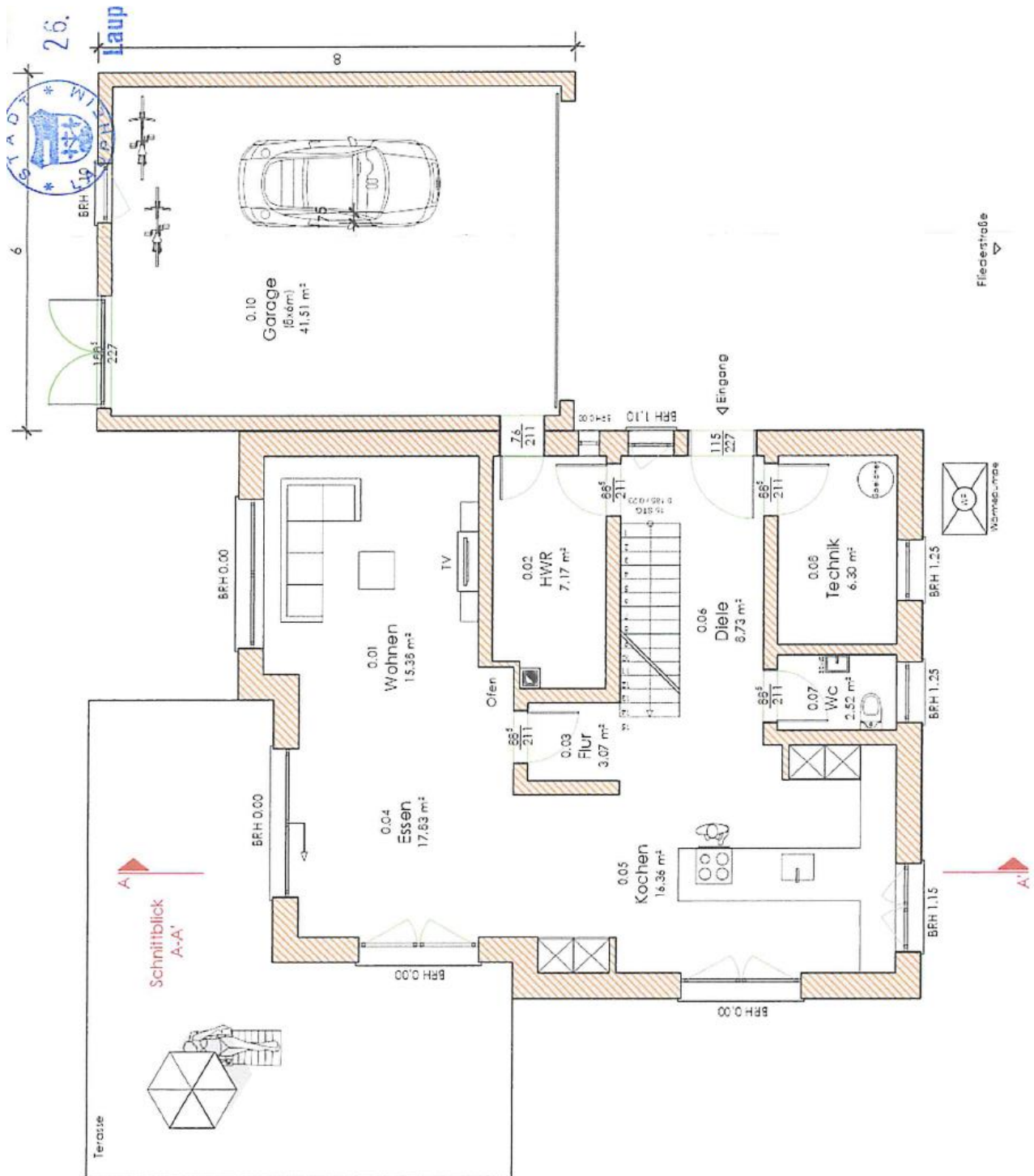
Örtliche Lage Allgemeines Wohngebiet im Teilort Stetten

Verkehrswert Euro 650.000,00

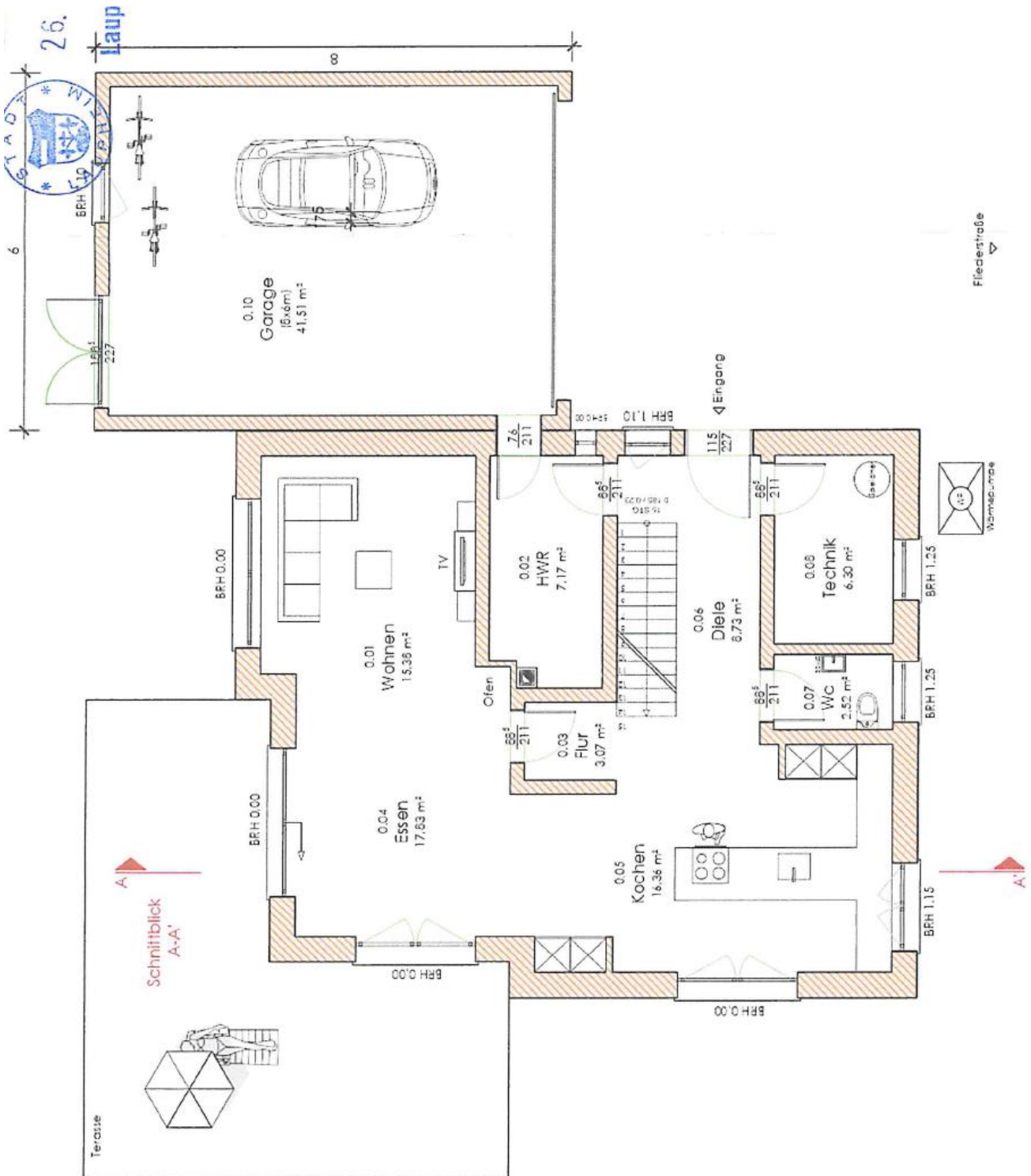
Stichtag 06.06.2024

Wert der Photovoltaikanlage Euro 15.000,00

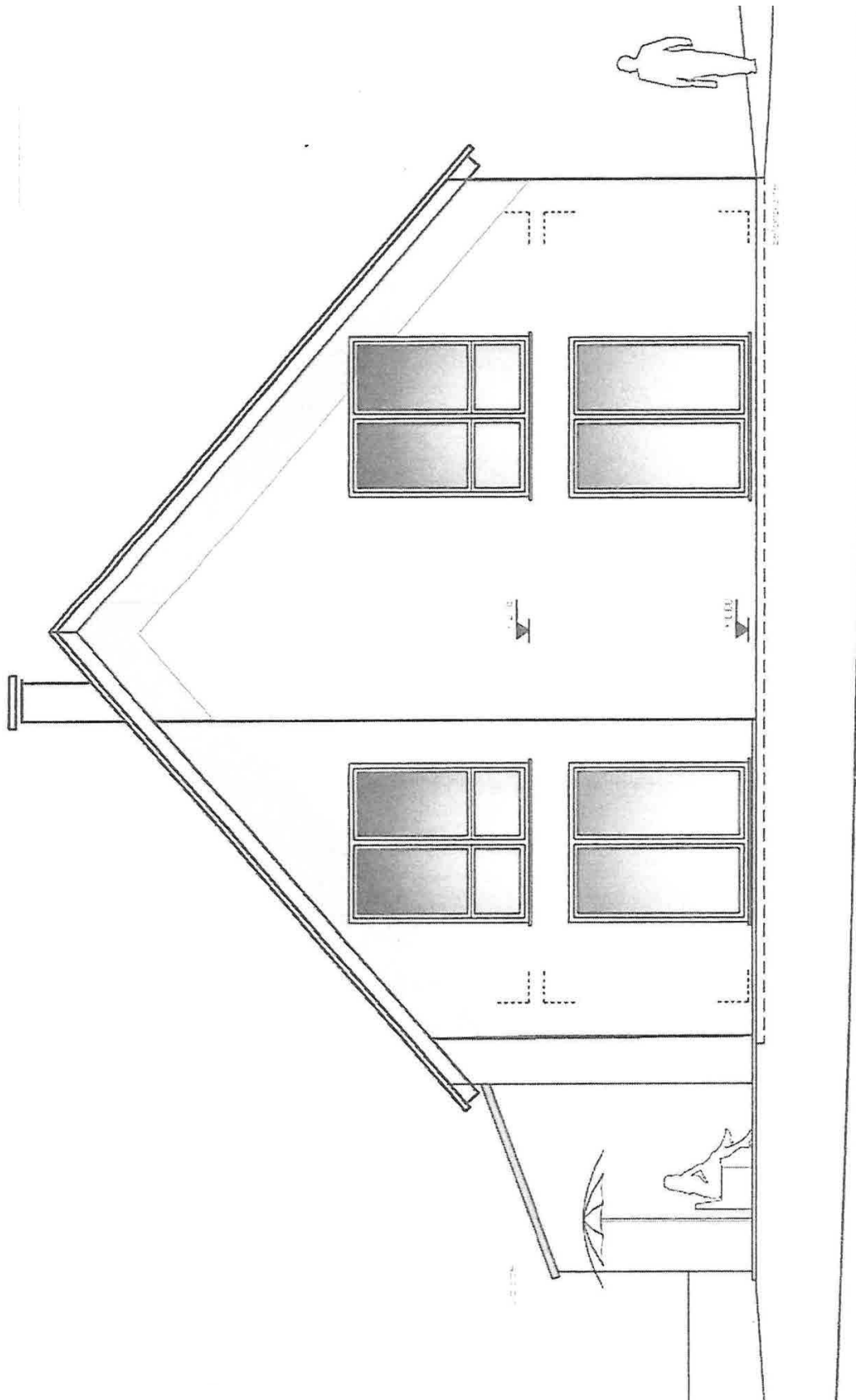
ERDGESCHOSS WOHNHAUS + DOPPELGARAGE



DACHGESCHOSS WOHNHAUS



ANSICHT WESTEN



AUSSENFOTOS



Hofzufahrt mit Wohnhaus und angebauter Doppelgarage



Südlicher Garten von Osten, rechts Wohnhaus

AUSSENFOTOS



Südseite Wohnhaus mit Doppelgarage und Hof



Wohnhaus mit Photovoltaikanlage von Südwesten

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus von Südwesten



Schottergarten im Südwesten



Westlicher Garten, hinten Spielhaus

AUSSENFOTOS



Westseite Wohnhaus mit westlichem Garten und Terrassenüberdachung



Blick Norden, Pfeile Wohnhaus und Geräteschuppen