

## OBJEKTBE SCHREIBUNG 1 K 103/24

**Auftraggeber:** Amtsgericht Esslingen

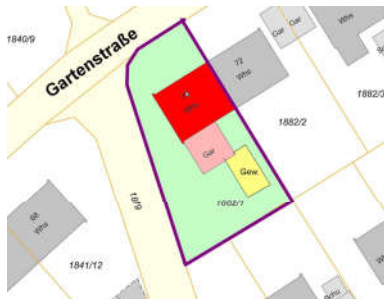
**Stichtag:** 18.02.2025

**Objekt:** Doppelhaushälfte, zwei Wohnungen, ungenutzt, möbliert

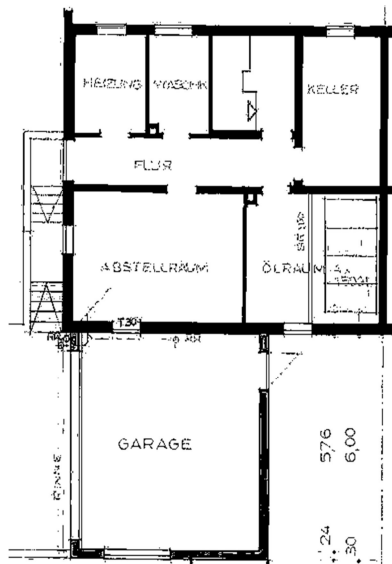
**Anschrift:** Gartenstraße 70 in 72663 Großbettlingen

**Verkehrswert:** 370.000,-- €

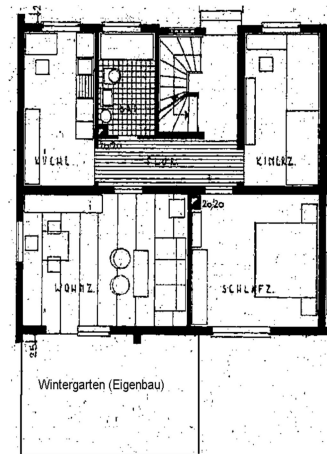
Das Objekt konnte innen besichtigt werden



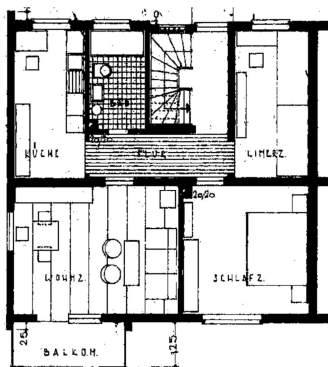
Auszug aus dem Katasterplan



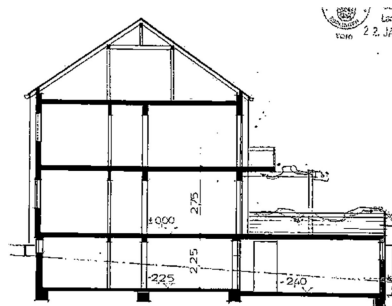
Untergeschoss



Erdgeschoss, Wintergarten auf Garagendach



Obergeschoss



Nordansicht



Nordwestansicht



Südwestansicht



Wintergarten auf Garagendach



Barrierefreies Bad 2017 im EG



Ins Obergeschoss



Gewächshaus

**Grundstück:** Flurstück: 1882/1 Grundstücksgroße: 495 m<sup>2</sup>

Lage: Ortsrandlage von Großbettlingen, die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kommunalverwaltung, Kindergarten und Schule sind in der Dorfmitte vorhanden. Die Umgebung ist überwiegend durch offene Bauweise mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern aus den 60-er Jahren geprägt.

**Gebäude:** Einseitig angebautes Gebäude in massiver Bauart (Doppelhaushälfte). Baujahr 1961. Unter-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss. Zwei Wohnungen und zwei Zimmer im Dachgeschoss, Wohnfläche gesamt ca. 163 m<sup>2</sup>.

Untergeschoss: Vermutlich Stampfbetonwände, verputzt. Leichte baujahrtypische Sockelfeuchtigkeit. Erd-, Obergeschoss und Giebel: 24 cm Mauerwerk verputzt. Giebelwand mit nachträglich Verkleidung und geringer Dämmung. Massivdecken. Gemeinsame einschalige, ca. 24 cm starke Haustrennwand. Satteldach in zimmermannsmäßiger Ausführung, vermutlich nur sehr geringe Zwischensparrendämmung. Eindeckung in Tonziegel aus den 60-er Jahren.

Ölzentralheizung als Pumpenheizung, Einrohrsystem. Heizkessel Herstellungsjahr 1986. Brenner Herstellungsjahr 2000. Wärmeverteilung über Flachheizkörper. Die gesamte Heizung einschließlich Installationsleitungen sind erneuerungsbedürftig. Überalterte Elektroinstallation, größtenteils noch zweiadrig. Erneuerter barrierefreies Bad mit Tagesbelichtung im Erdgeschoss. Bad mit Tagesbelichtung im Obergeschoss. Urzustand aus 1961. WC im Dachgeschoss überalterter Zustand. Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 2008. Vorsatzrollladenkästen mit Kunststoffrollläden. Türen und Bodenbeläge überwiegend erneuerungsbedürftig.

Auf dem Garagendach an das Wohnzimmer angebauter Wintergarten in Eigenkonstruktion. Der Wintergarten ist laienhaft ausgeführt und weist am Grundstücksmarkt keinen Restwert auf.

**Garage** Massive angebaute Garage, Innenmaße ca. 5,75 m x 5,35 m. Baujahr 1981. Betoniertes Flachdach mit Abdichtung und oberem Plattenbelag als Dachterrasse. Brüstung in Sichtbeton. Elektrisch betriebenes Holzkipptor.

**Gewächshaus** In Eigenleistung gemauerter bzw. betonierter Sockel mit selbst erstellter Gewächshauskonstruktion. Maße ca. 8,30 m x 4,35 m. Gemauerte Pflanzbeete. Verglasung mit Kunststoff-Stegplatten. Baujahr unbekannt. Verbrauchter Zustand. Im Bauverbot, keine Baugenehmigung vorhanden.

**Beurteilung:** Soweit nach Augenschein feststellbar, ist der bauliche Zustand des Gebäudes ordentlich aber alt, es besteht ein erheblicher Modernisierungsbedarf. Die beschriebenen Bauteile und Baukonstruktionen entsprechen einem heutigen einfachen Standard. Die beschriebene Ausstattung (Heizung, Sanitär, Elektro) ist mit Ausnahme des Bades im Erdgeschoss zu erneuern. Bodenbeläge und Türen sind größtenteils zu erneuern.