

OBJEKTDESCHEIBUNG 1 K 56/23

Auftraggeber: Amtsgericht Esslingen

Stichtag: 11.11.2024

Objekt: Doppelhaushälfte mit Garage, eigengenutzt und vermietet

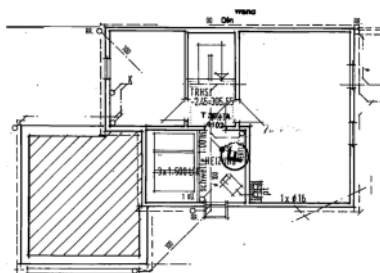
Anschrift: Friedrich-Glück-Straße 32 in 72622 Nürtingen

Verkehrswert: 555.000,-- € - Das Objekt konnte innen werden

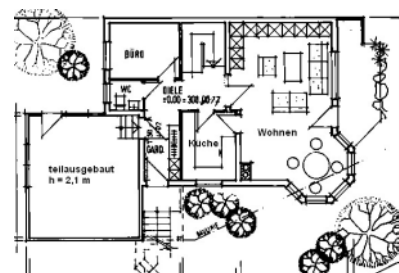
Zubehör: + 2.500,-- €



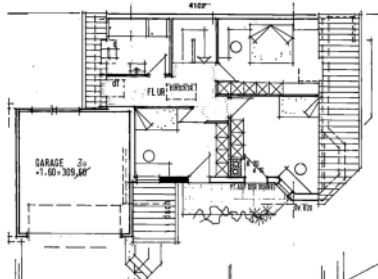
Lageplan aus dem Baugesuch



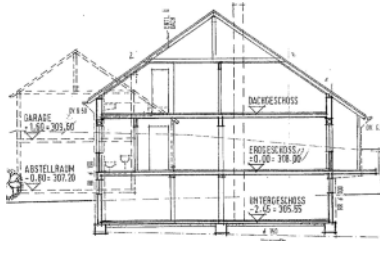
Hanggeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



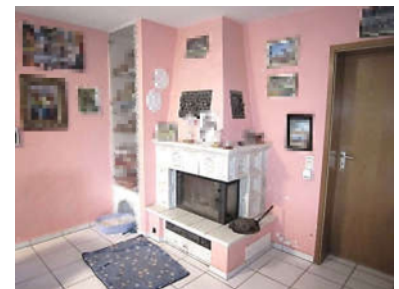
Westansicht



Gartensüdansicht



Bad



Kamin im Wohnzimmer

Grundstück: Flurstück: 1584 Grundstücksgröße: 430 m²

Lage: Nürtingen, Stadtteil Oberensingen mit ca. 4.000 Einwohnern. Lage nordwestlich der Kernstadt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Grundschule und Ärztin sind im Ortsteil vorhanden. Innerortslage im Baugebiet Seelen aus den 90-er Jahren. Die nächste Bahnstation befindet sich in Nürtingen ca. 2 km entfernt. Die Umgebung ist durch offene Bauweise mit Wohnhäusern und durch reichlich Grünflächen geprägt.

Wohngebäude: Doppelhaushälfte mit Doppelgarage in massiver Bauart. Baujahr ca. 1989. Hang-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss mit Bühnenspitz. Ca. 130 m² Wohnfläche nach Baugesuchsangabe.

Hanggeschossaußenwand in Stahlbeton, nicht gedämmt. Erdgeschossaußenwand und Giebel in 30 cm Ziegelwände verputzt. Zweischalige je ca. 24 cm starke Haus-trennwand. Massivdecken (Betondecken). Holzbalkendecke zum Bühnenspitz. Satteldach in zimmermannsmäßiger Ausführung. Eindeckung in Betondachsteinen. Zwischensparrendämmung. Deckenuntersicht mit Holzschalung (Nut- und Feder).

Geschosstreppen vom Hang- ins Dachgeschoss in Stahlkonstruktion mit Holztritten. Balkone als auskragende Stahlbetonplatten mit Fliesenbelag. Geländer mit Stahlpfosten.

Oberirdische Heizöltanks im Keller in GFK. Gemauerte Ölauffangwanne ohne erkennbaren Mangel. Ölzentralheizung als Pumpenheizung. Heizkessel Herstellungsjahr 1989, Brenner Herstellungsjahr 1989. Wärmeverteilung über Kompaktheizkörper. Getrenntes WC mit Tagesbelichtung im Erdgeschoss: Wandhängendes Klosett mit Unterputzspülkasten und Waschbecken. Wände raumhoch gefliest, Boden gefliest. Zustand aus 1989. Bad mit Tagesbelichtung im Dachgeschoss: Badewanne, Duschwanne, Waschbecken, wandhängendes Klosett mit Unterputzspülkasten. Wände raumhoch gefliest, Boden gefliest. Zustand aus 1989.

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung aus 1989. Holzrahmen in ungepflegtem Zustand, der Anstrich wurde vernachlässigt. Ein Dachflächenfenster muss erneuert werden. Kunststoffrollläden in Mauerwerkskästen.

Hang- und Erdgeschoss mit Fliesenbelag. Vereinzelt Fliesenrisse. Dachgeschoss mit Parkettboden, dieser muss abgeschliffen und neu versiegelt werden.

Doppelgarage: Angebaute unterkellerte Doppelgarage Innenmaße ca. 5,1 m x 5,6 m. Baujahr ca. 1989. Der Raum unter der Garage ist mit einem Parkettboden und einem Heizkörper ausgestattet, die Raumhöhe beträgt ca. 2,1 m. Satteldach in zimmermannsmäßiger Ausführung. Eindeckung in Betondachsteinen. Kipptor mit Holzverschalung und elektrischem Antrieb.

Außenanlage: Ungepflegter Garten mit starken Setzungen. Die Baugrube wurde nicht ausreichend verdichtet. Der Garten sollte vollständig neu angelegt werden. Überhoher Maschendrahtzaun mit Sichtschutzgewebe. Starke Setzungen am Hauszugang, Stolpergefahr. Außentreppen in Blocksteinstufen mit Setzungen, Freisitz mit starken Setzungen.

Beurteilung: Die Belüftungs-, Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind durchschnittlich. Die Grundrissgestaltung entspricht der Baualtersklasse und erweist sich als funktionsgerecht. Die Baumängel und der Instandhaltungszustand wurden bei der Bewertung durch einen pauschalen Abzug in Höhe von 38.700,-- € berücksichtigt.