

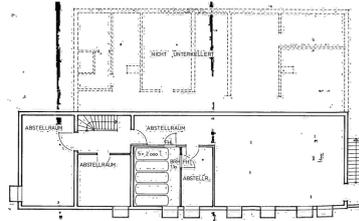
OBJEKTBE SCHREIBUNG 1 K 76/23

Auftraggeber: Amtsgericht Esslingen
Stichtag: 08.02.2024
Objekt: Mehrfamilienhaus, eigengenutzt und leer stehend
Anschrift: Hohenneuffenstraße 6 in 72631 Aichtal

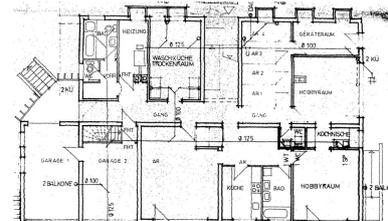
Verkehrswert: 730.000,-- €. Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein.



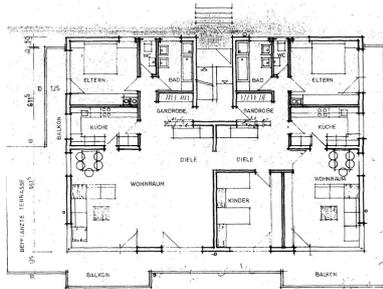
drei Grundstücke



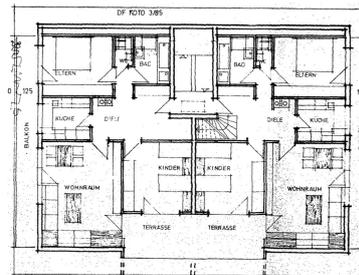
Teilunterkellerung



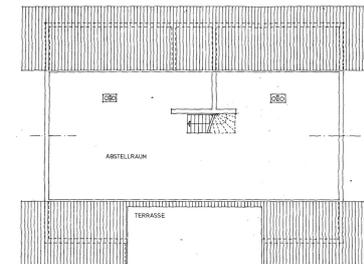
Hanggeschoss Baugesuch



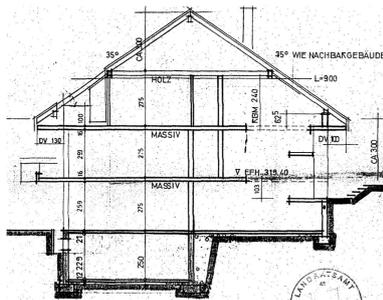
Erdgeschoss 1981, Zusammenlegung zweier Wohnungen



1. Dachgeschoss mit Treppenaufgang



2. Dachgeschoss ausbaufähig oder bereits ausgebaut



Südansicht



Ostgiebel



Hauseingang



Balkonunterseite



Zufahrtsgrundstück Flst. 2652/4 mit Schotterbelag

Grundstücke: Flst. 2652/4; Grundstücksgröße 81 m².
Flst. 2652/5; Grundstücksgröße 332 m²
Flst. 2652/6; Grundstücksgröße 360 m²

Innerörtliche Lage von Grötzingen in einem Wohngebiet mit Südwesthanglage. Die Wohnlage gilt als gefragt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig in der Ortsmitte erreichbar. Das Gesamtgrundstück ist verkehrstechnisch über die südwestlich verlaufende Hohenneuffenstraße erschlossen. Es handelt sich dabei um eine Sackgasse mit geringem Verkehrsaufkommen. Verkehrslärm von der nahen Landesstraße 1185 ist vorhanden.

Gebäude: Freistehendes Wohngebäude in massiver Bauart. Baujahr 1974. Unter-, Hang-, Erd- und ausgebauter 1. Dachgeschoss. 2. Dachgeschoss ausbaufähig, evtl. bereits ausgebaut. Große Dachflächenfenster sind im 2. Dachgeschoss vorhanden. Ursprünglich als Vierfamilienhaus. Ca. 1981 Zusammenlegung der beiden Erdgeschosswohnungen durch einen Wanddurchbruch. Im Hanggeschoss sind Hobbyräume mit Küche und Bad genehmigt.

Die Wohnfläche verteilt sich auf die Erdgeschosswohnung mit 214 m² (2 x 107 m²), die Dachgeschosswohnung West mit 88,6 m², die Dachgeschosswohnung Ost mit 88,6 m² und Treppe ins 2. Dachgeschoss (Ausbaureserve oder ausgebaut). Die Nutzfläche im Hanggeschoss von Hobbyräumen mit Küche und Bad beträgt nach Plan ca. 95 m².

Außenwände ca. 24 cm Mauerwerk bzw. Stahlbeton gegen Erdreich. Keine zusätzlich Wärmedämmung erkennbar. Teils Putzabsandungen im Sockelbereich. Massivdecken (Betondecken). Die Decken über dem Hanggeschoss mit Balkonauskragung und über dem Erdgeschoss mit Dachauskragung sind große Wärmebrücken. Satteldach in zimmermannsmäßiger Ausführung mit Dacheinschnitt (Dachterrassen). Zumindest eine Dachterrasse war undicht und hat zu massiven Wasserschäden im Außenmauerwerk geführt. Der Putz ist teils abgeplatzt. In welchem Umfang die Schäden behoben wurden ist nicht bekannt. Auskragende Balkon-Stahlbetonplatten mit Sichtbetonbrüstung. Plattenunterseitig sind großflächig Farbabblätterungen feststellbar, es muss davon ausgegangen werden dass der Balkonbelag vollständig (60 m²) erneuert werden muss.

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung vermutlich aus 1974. Kunststoffrollläden in Mauerwerkskästen. Keine Erkenntnisse zu Heizung, Sanitär, Elektro, Innenausbau. Vorplatz und Zufahrt in Kalkschotter.

Ungepflegte verwilderte Außenanlage, Bäume stehen zu dicht am Wohnhaus. Die Fassade neigt zum Algenbewuchs.

Beurteilung: Soweit nach Augenschein feststellbar, ist der bauliche Zustand des Gebäudes unbefriedigend. Die Instandhaltung wurde vernachlässigt, Schäden sind dadurch vorhanden. Die Baumängel und Schäden wurden bei der Bewertung durch einen pauschalen Abzug berücksichtigt. Die Bauteile und Baukonstruktionen entsprechen einem heutigen einfachen bis mittleren Standard.