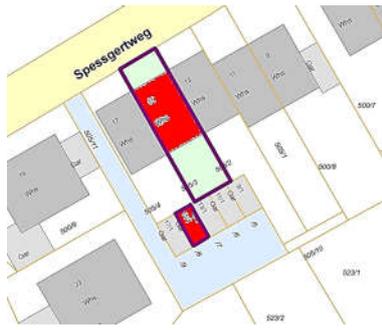
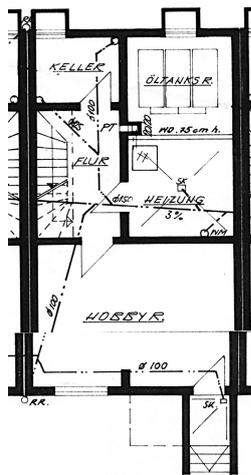


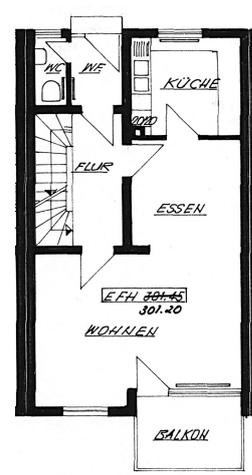
OBJEKTBECHREIBUNG 1 K 91/22



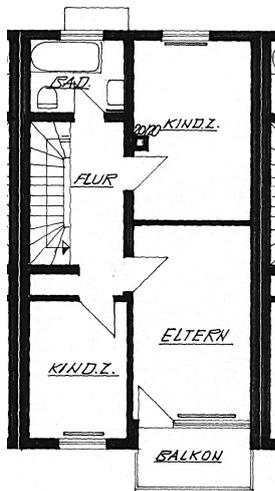
Die Zufahrt zur Garage erfolgt über das separate Privatgrundstück 505/11



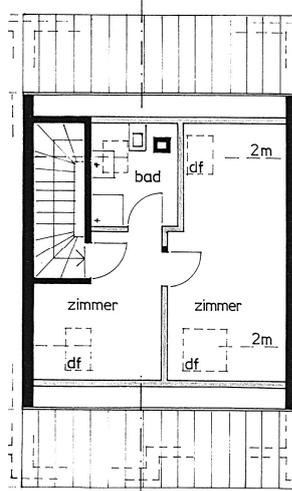
Hanggeschoss



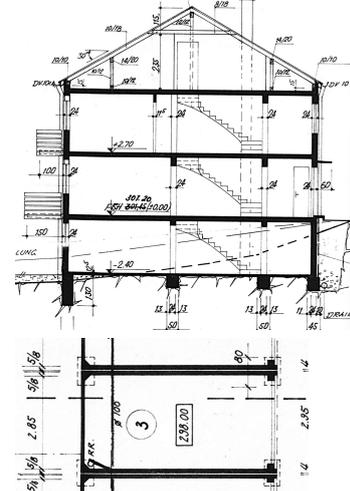
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Garage



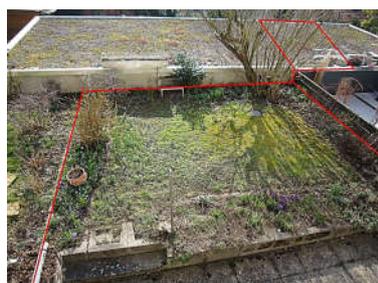
Nordwestansicht, Straßenseite



Südostansicht, Gartenseite



Bad im Obergeschoss



Hausgarten



Betonfertigteilegarage



Zufahrts-/Hoffläche Flst. 505/11

- Auftraggeber:** Amtsgericht Esslingen
- Stichtag:** 30.05.2023
- Objekte:** a) Reihemittelhaus mit separater Garage in Halbhöhenlage, Leerstand
b) Anteil an Verkehrsfläche und Garagenzufahrt
- Anschrift:** Spessgertweg 15 und 15/1 in Unterensingen
- Verkehrswert:** a) 410.000,-- €, das Objekt konnte innen besichtigt werden
b) 8.000,-- €
- Grundstücke:** a) Flurstücke 505/3 und 505/8; Grundstücksgröße gesamt 156 m²
b) 2/10 Anteil an Flurstück 505/11; Grundstücksgröße 223 m²
Örtliche Lage: Innerortslage von Unterensingen. Die Umgebung ist überwiegend durch aufgelockerte Bauweise mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern aus den 70-er Jahren und durch reichlich Grünflächen geprägt.
- Reihemittelhaus:** Baujahr ca. 1974. Hang-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss.
- Ausführung:** Ca. 128 m² im Erd-, Ober- und Dachgeschoss. 24 m² Hobbyraum im Hanggeschoss.
- Zweiseitig angebautes Gebäude in massiver Bauart. Untergeschoss: Stahlbetonwände. Erd- und Obergeschoss: 24 cm Mauerwerk verputzt. Getrennte zweischalige je ca. 24 cm starke Haustrennwand. Satteldach, Eindeckung in Betondachsteinen aus den 70-er Jahren. Zwischensparrendämmung alukaschiert. Gewendelte Geschosstreppen. Stahlbetonbalkone mit erkennbaren Betonschäden und durchfeuchteter Kragplatte. Ölzentralheizung, Heizkessel Buderus Herstellungsjahr ca. 1997. Wärmeverteilung über Heizkörper.
- Getrenntes WC im Erdgeschoss: Standklosett mit Handwaschbecken. Wände ½ hoch gefliest, Boden gefliest. Bad im Obergeschoss: Badewanne, Waschbecken, wandhängendes Klosett, Bidet. Wände raumhoch gefliest, Boden gefliest. WC / Dusche im Dachgeschoss: Standklosett mit Aufputzspülkasten und Waschbecken, Dusche. Wände und Boden gefliest. Im Wesentlichen Erstausrüstung aus den 70-er Jahren.
- Fenster aus Kunststoffrahmen mit Dreifachverglasung aus ca. 2012. Kunststoffrollläden in Rollladenvorsatzkästen.
- Garage:** Fertigteilgarage in Stahlbeton. Innenmaße ca. 2,85 m x 5,5 m. Baujahr ca. 1974. Flachdach mit Bitumendachpappe und Bekiesung. Nach Angabe wurde die Dachabdichtung vor ca. 15 Jahren erneuert. Stahlschwingtor.
- Beurteilung:** Die Belüftungs-, Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind gut. Die Grundrissgestaltung erweist sich als funktionsgerecht.
- Zufahrts- und Hoffläche** Die Zufahrt zur Garage erfolgt über das separate Privatgrundstück 505/11. Das gesamte Grundstück ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Der Bodenwert muss im Zusammenhang mit der Garage gesehen werden. Angemessen sind 15% des Bodenrichtwerts und damit 15% x 900,-- €/m² = 135,-- €/m².