

OBJEKTBSCHREIBUNG 2 K 106/24

Auftraggeber: Amtsgericht Esslingen

Stichtag: 12.12.2024

Objekt: Zweifamilienhaus mit Grenzgarage, eigen- und ungenutzt

Anschrift: Ammerstraße 20 in 72622 Nürtingen, Ortsteil Zizishausen

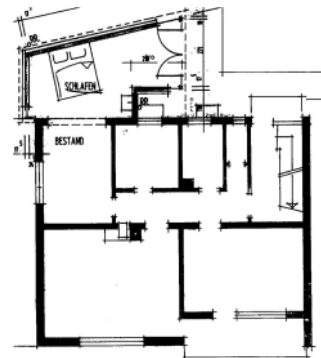
Verkehrswert: 520.000,-- € - das Objekt konnte innen besichtigt werden



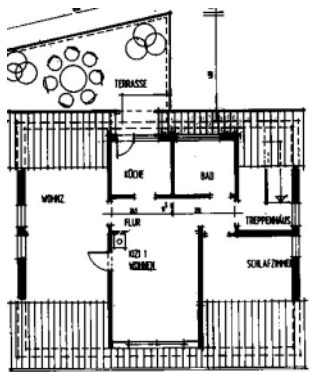
Katasterplan



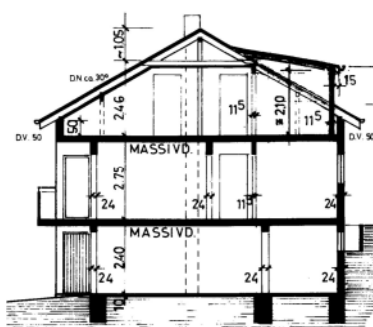
Hanggeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Südwestansicht



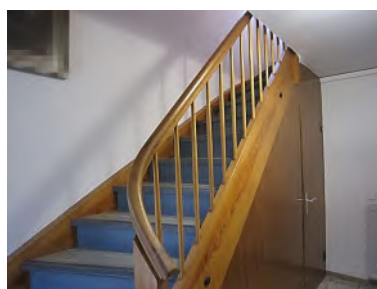
Nordostansicht, Hauseingang bergseitig



Außentreppenanlage



Nördliche Dachgaube mit Ausgang Dachterrasse



Treppe ins Dachgeschoss



Bad Erdgeschoss



Nebengiebel Dachgeschoss

- Grundstück:** Flurstück: 79/1 Grundstücksgröße: 437 m²
Große Kreisstadt Nürtingen, Stadtteil Zizishausen mit ca. 3.300 Einwohnern. Lage nördlich der Kernstadt, verkehrsgünstig zur B 313. Innerörtliche Halbhöhenlage, die Entfernung (Luftlinie) zum Ortskern beträgt ca. 200 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kommunalverwaltung, Kindergarten, Schule und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.
- Gebäude:** Freistehendes Wohngebäude in massiver Bauart. Baujahr ca. 1965, Dachgaube 1988 und 1996, Anbau eines Zimmers 1996. Hang-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss. Gesamtwohnfläche ca. 151,6 m².
- Massivwände. Stellenweise geringe Erdfeuchtigkeit im Sockelbereich. Erdgeschoss und Giebel: 24 cm Massivwände verputzt ohne weitere Dämmung. Anbau aus 1996 mit geringer Außenwanddämmung. Massivdecke vermutlich als Trägerdecken mit Betonsteinen über allen Geschossen. Kellerdecke nicht gedämmt. Satteldach in zimmermannsmäßiger Ausführung mit Dachgaube und Nebengiebel. Zwischensparrendämmung und erneuerte Ziegeldachdeckung vermutlich 1996. Regenrinnen und Verwahrung in Kupferblech.
- Abgetrenntes Treppenhaus. Massive Kellertreppe. Geschosstreppe vom Erd- ins Dachgeschoss als Holzwangentreppe mit PVC-Belag. Balkon mit auskragender Stahlbetonplatte und Klinkerbelag. Dachterrasse auf dem Anbau von 1996 mit Abdichtung und Dielenboden, Stahlstabgeländer.
- Ölzentralheizung als Pumpenheizung. Niedertemperaturheizkessel Herstellungsjahr vermutlich 1992. Wärmeverteilung über Kompakt- und Fachheizkörper. Zentrale Warmwasserbereitung. Übliche Elektrostandardausführung aus den 60-er Jahren, nur partiell erneuert. Getrenntes WC mit Tagesbelichtung im Erdgeschoss: Standklosett mit Aufputzpülkasten. Wände ½ hoch gefliest, Boden gefliest. Überalterter Zustand. Bad mit Tagesbelichtung im Erdgeschoss: Duschwanne, Waschbecken. Wände raumhoch gefliest, Boden gefliest. Der Zustand ist erneuerungsbedürftig. Bad mit Tagesbelichtung im Dachgeschoss: Duschwanne, Waschbecken, Standklosett mit Aufputzpülkasten. Wände raumhoch gefliest, Boden gefliest. Überalterter Zustand. Teils Fenster aus Holz mit Isolierverglasung vermutlich 1988. Mehrheitlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus ca. 1993 - 1996 und ca. 2000. Erdgeschosswohnung: Schwimmender Estrich mit PVC-Belag im Schlafzimmer ansonsten Fliesenbelag. Dachgeschosswohnung: Schwimmender Estrich mit Fliesenbelag. Die Fliesen weisen überall Abplatzungen auf und sollten erneuert werden.
- Grenzgarage** Angebaute Einzelgarage mit Überlänge Baujahr 1995. Innenmaße ca. 2,8 m x ca. 8,8 m in Mauerwerk. Pultdach in zimmermannsmäßiger Ausführung mit Kupferblechdach. Fliesenboden. Elektrisch betriebenes Kipptor mit Holzverschalung.
- Beurteilung:** Die Belüftungs-, Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind gut. Die Grundrissgestaltung entspricht der Baualtersklasse und erweist sich als funktionsgerecht. Mit ca. 150 m² Wohnfläche bietet sich eine Nutzung als Einfamilienhaus an. Die Raumhöhe beträgt im Dachgeschoss überwiegend nur 2,15 m und wirkt drückend.