

OBJEKTBSCHREIBUNG 2 K 20/23

Auftraggeber: Amtsgericht Esslingen

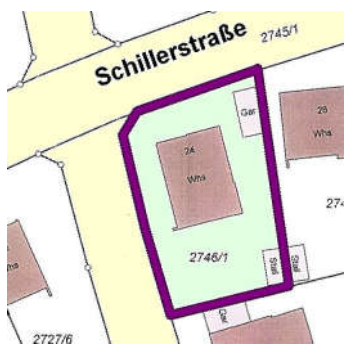
Stichtag: 28.08.2023

Objekt: Dreifamilienhaus, eigengenutzt und ungenutzt. Instandsetzung notwendig

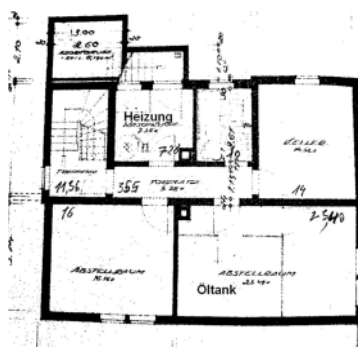
Anschrift: Schillerstraße 24 in 73770 Denkendorf

Verkehrswert: 394.000,-- € - Das Objekt konnte innen mit Einschränkung besichtigt werden

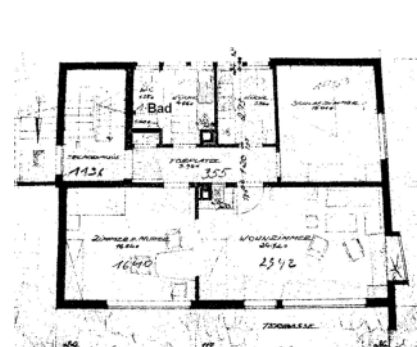
Markise: + 800,-- €



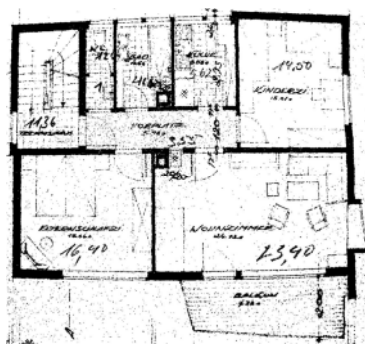
Auszug aus dem Katasterplan



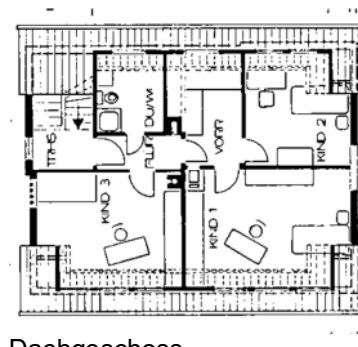
Untergeschoss



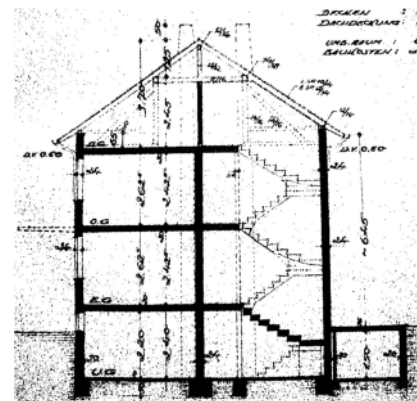
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



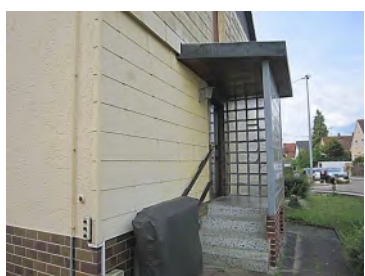
Nordostansicht



Nordwestansicht



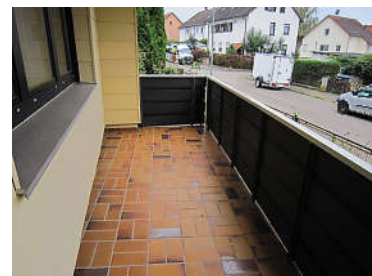
Südwestansicht



Hauseingang



Balkonunterseite ausgebessert



Balkonbelag

- Grundstück:** Flurstück: 2746/1 Grundstücksgröße: 471 m²
Innerortslage, die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kommunalverwaltung, Kindergarten, Schule und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Die nächste Bahnstation befindet sich ca. 5 km entfernt in Wendlingen bzw. Esslingen. Die Umgebung ist überwiegend durch offene Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.
- Wohnhaus:** Freistehendes Wohngebäude in massiver Bauart. Baujahr ca. 1958, Mitte der 80-er Jahre Erneuerung des Dachgeschossausbaus mit Gauben. Unter-, Erd-, Ober- und ausgebauter Dachgeschoss. Erdgeschosswohnung ca. 76 m², Obergeschosswohnung ca. 76 m², Dachgeschosswohnung ca. 70 m².
- Massive Außenwände. Nord-, West- und Südseite mit nachträglicher schwacher Dämmung zwischen Lattung und hinterlüfteten Eternitplatten verkleidet. Nach Angabe Ausführung in den 70-er Jahren und damit asbesthaltig. Massive Decken. Satteldach in zimmermannsmäßiger Ausführung mit Dachgauben. Dacheindeckung in Kupferblech gefalzt. Zwischensparrendämmung, soweit erkennbar ohne Hinterlüftung.
- Kellergeschweißter Heizöltank mit Innenfolie und Leckwarngerät. Ölzentralheizung als Pumpenheizung. Heizkessel Vissmann Biferral-e Herstellungsjahr vermutlich Ende der 80-er Jahre. Brenner Herstellungsjahr 2006. Wärmeverteilung über Kompaktheizkörper und Plattenheizkörper. Das Haus wird seit ca. 6 Jahren nicht mehr beheizt. Elektrik nach Angabe Anfang der 90-er Jahre erneuert. Zählerschrank aus 1984. Sanitär in allen drei Wohnungen nicht vollständig funktionsfähig und defekt. Holz-Alufenster isolierverglast, nach Angabe aus Ende der 70er Jahre. Rollläden teils elektrisch betrieben. Erd- und Obergeschoss: Fliesenbeläge in Küchen und Sanitärräumen. Parkettbeläge in Wohn- und Schlafbereichen, teils auch Teppichbodenbelag. Bei Parkett ist baujahrbedingt mit teerhaltigem oder asbesthaltigem Kleber zu rechnen. Dachgeschossausbau ca. 1984: Fliesenbelag im Bad, Parkettbelag in den restlichen Räumen.
- Garage:** Freistehende Einzelgarage in Mauerwerk. Innenmaße ca. 3 m x 5,65 m. Baujahr ca. 1960. Pultdach. Eindeckung in Wellplatten. Die Eindeckung ist asbesthaltig. Elektrisch betriebenes Sektionaltor.
- Gerätehaus:** Gebäude in Mauerwerk. Maße ca. 3 m x 5 m. Baujahr ca. 1958. Satteldach. Eindeckung in Tonziegeln, ca. 1990 erneuert.
- Beurteilung:** Wohnbaufläche - mittlere Wohnlage. Soweit nach Augenschein feststellbar, ist der bauliche Zustand des Gebäudes unbefriedigend, ein erheblicher Instandhaltungszustand und Renovierungsbedarf ist vorhanden. Die Sanitärinstallation mit Einrichtungsgegenständen ist erneuerungsbedürftig. Für die Heizung ist ebenfalls eine Erneuerung zu unterstellen. Asbesthaltige Baustoffe und evtl. teerhaltiger Parkettkleber sind vorhanden und werden durch einen Abzug berücksichtigt.