

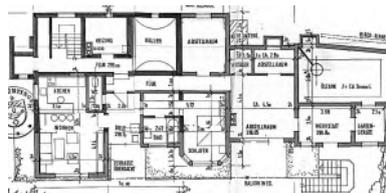
OBJEKTBECHREIBUNG 2 K 23/24

Auftraggeber: Amtsgericht Esslingen
Stichtag: 16.07.2024
Objekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Anschrift: Urbanstraße 28 in 72622 Nürtingen

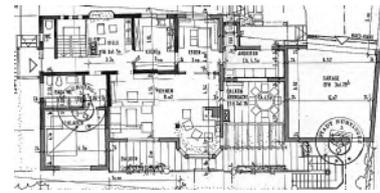
Verkehrswert: 880.000,-- € ohne Grundbuchbelastung Abt. II.
Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein von der Straße aus.



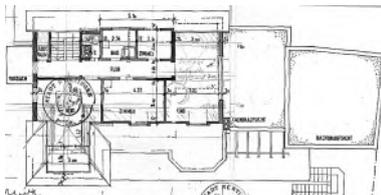
Katasterplan



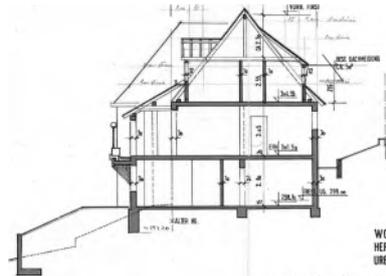
Hanggeschoss, Baugesuch
1983



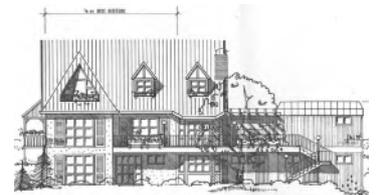
Erdgeschoss, Baugesuch 1983



Dachgeschoss, Baugesuch
1983, kein Plan vom Bühnens-
spitz



Schnitt Erweiterung, Baugesuch
1983



Südwestansicht, Baugesuch
1983



Straßenansicht



Bühnenspitz evtl. ausgebaut



Garage, überdachtes Brenn-
holzlager

Grundstück: Flurstück: 2853/3 Grundstücksgröße: 833 m²

Lage: Stadtlage, die Entfernung (Luftlinie) zum Altstadtkern beträgt ca. 1,8 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schule sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Die nächste Bahnstation befindet sich ca. 1,8 km entfernt. Es handelt sich um eine ruhige und gute Wohnlage.

Gebäude: Freistehendes Wohngebäude in massiver Bauart. Baujahr ca. 1950, ca. 1984 wesentlicher Umbau und Erweiterung. Nach Baugesuchsplanung ist zu vermuten, dass 1984 eine Generalsanierung im Zuge des Umbaus und der Erweiterung erfolgt ist. Hang-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss mit Bühnenspitz. Die Wohnfläche beträgt für die Einliegerwohnung im Hanggeschoss ca. 60 m² und für die Hauptwohnung im Erd- und Dachgeschoss ca. 200 m². Ob und wie der Bühnenspitz ausgebaut ist, ist nicht bekannt.

Außenwände nach Plan Massivwände 24 cm - 30 cm verputzt. Kein zusätzlicher Wärmeschutz. Massivdecken nach Plan. Satteldach in zimmermannsmäßiger Ausführung mit Dachgauben. Eindeckung in Biberschwanz-Tonziegeln. Flachdachanteile.

Nach Plan oberirdischer Heizöltank in Stahl. Ölzentralheizung, keine weiteren Erkenntnisse dazu. Solaranlage zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung. Fenster aus Holz mit Isolierverglasung. Teils Holzklappläden, unvollständig vorhanden, teils Kunststoffrollläden in Mauerwerkskästen. Keine Erkenntnisse zur Elektro- und Sanitärinstallation.

Ungepflegter Vorgarten mit Strauchbepflanzung. Natursteinmauerchen zur Straße. Hausgarten mit überalterten Nadelbäumen, ansonsten keine weiteren Erkenntnisse dazu. Gerätehaus unbekannter Größe nahe der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Überdachtes Brennholzlager an der Garagenzufahrt.

Beurteilung: Der Zustand des Hauses ist soweit einsehbar von außen ordentlich, was auf eine ordnungsgemäße Instandhaltung schließen lässt. Die Fensterläden sollten gestrichen werden. Unterstellt wird eine im Jahr 1984 übliche mittlere Ausstattung.

An Hand der vorhandenen Baustoffe und der Baukonstruktion muss der Wärmeschutz aus heutiger Sicht als ungenügend beurteilt werden.