

Inmitten einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands befindet sich Ludwigsburg. Große Firmen mit Weltruf haben hier ihren Standort. Die moderne Barockstadt wurde Anfang des 18. Jahrhunderts gegründet. Als Film- und Medienstandort hat Ludwigsburg internationale Bedeutung erlangt. Ludwigsburg ist eine Hochschulstadt. Mit insgesamt fünf Hochschulen und Akademien sowie dem Deutsch-Französischen Institut bietet die Stadt ihren rund 94.000 Bürgerinnen und Bürgern ein umfangreiches und hoch qualifiziertes Bildungsangebot. Ludwigsburg verfügt über Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen. Der Bahnhof von Ludwigsburg mit Zugverbindung nach Stuttgart und Heilbronn ist mit dem Stadtbus erreichbar. Gute Arbeits- und Bildungsmöglichkeiten, die attraktive Innenstadt mit ihren vielen Einkaufsmöglichkeiten, die zahlreichen Freizeit-, Sport- und Kulturangebote und nicht zuletzt die Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart kennzeichnen Ludwigsburg als zukunftsorientierte Stadt mit Flair und hoher Lebensqualität für Familien.

2.2 Lokale Lage

Stadtteil:	Eglosheim
Lage im Ort:	Entfernung zur Ortsmitte, bzw. Einkaufsmöglichkeiten ca. 500 Meter
Öffentlicher Personennahverkehr:	Stadtbusverbindung zum Bahnhof und in die Stadtmitte Ludwigsburg.

Am Ortsrand von Eglosheim in ruhiger Lage befindet sich das Grundstück. Kurze Wege ins Grüne, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind gegeben. Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben:

Grundbuchbezirk	Band	Blatt	lfd.Nr.
Waiblingen		7965	

Katasterangaben:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ludwigsburg		2518/5	688 m ²

Erschließungssituation: Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss

Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten und fällt Richtung Süden leicht ab. Das Mehrfamilienhaus steht relativ mittig auf dem Grundstück. Eine Einzelgarage und 6 PKW-Stellplätze befinden sich neben, bzw. vor dem Haus. Das Grundstück ist mit diversen Bäumen und Büschen bepflanzt.

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus, freistehend
Baujahr:	1961
Unterkellerung:	Unterkellert
Vollgeschosse:	2
Wohneinheiten:	7
Grundriss:	Zweispänner
Dach:	Satteldach, ausgebaut
Garage:	Einzelgarage außerhalb des Gebäudes. 6 PKW-Stlpl. vor dem Haus.
Baujahr Garage:	1961

Das Gebäude und die Wohnungen wurden im Laufe der Jahre immer instandgehalten und gepflegt.

Gebäudetechnik

Belüftung:	Fenster
Heizung:	Viessmann Öl-Brennwert Bj. 2015
Warmwasser:	zentral

Die Gebäudetechnik befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Öl-Zentralheizung wurde 2015 neu eingebaut und nahezu alle Fenster bis ca. 2008 erneuert. Wasser- und Stromleitungen befinden sich weitestgehend im Ursprungszustand. Die Böden und Wände wurden immer wieder erneuert, bzw. gestrichen. Das Dach (wo zugänglich) wurde 2002 von innen gedämmt und verkleidet. Die Fassade auf der Westseite und die Nordseite ab Hauseingang nach rechts wurde gedämmt. Wie und wann ist nicht bekannt. Fassade und Dachziegel ansonsten im Zustand des Baujahres.

Innenausstattung / Einrichtung:

Die Badezimmer sind ab 2001 alle erneuert worden, bis auf das Bad im DG rechts (siehe Objektbilder). Die Böden sind hauptsächlich mit Parkett belegt oder gefliest. Vereinzelt Laminatböden. Wände und Decken sind verputzt oder tapeziert und gestrichen. Die Dachschrägen in den Wohnungen sind mit Holz verkleidet und in der DG-Wohnung links weiß gestrichen.

Reparaturstau / Schäden:

Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel oder Reparaturstau festgestellt werden. Lediglich ein Dachfenster in der DG-Wohnung links im Badezimmer ist kaputt und sollte dringend erneuert werden. Die Fassade hat leichte Putzabplatzungen und Risse.

Barrierefreiheit:

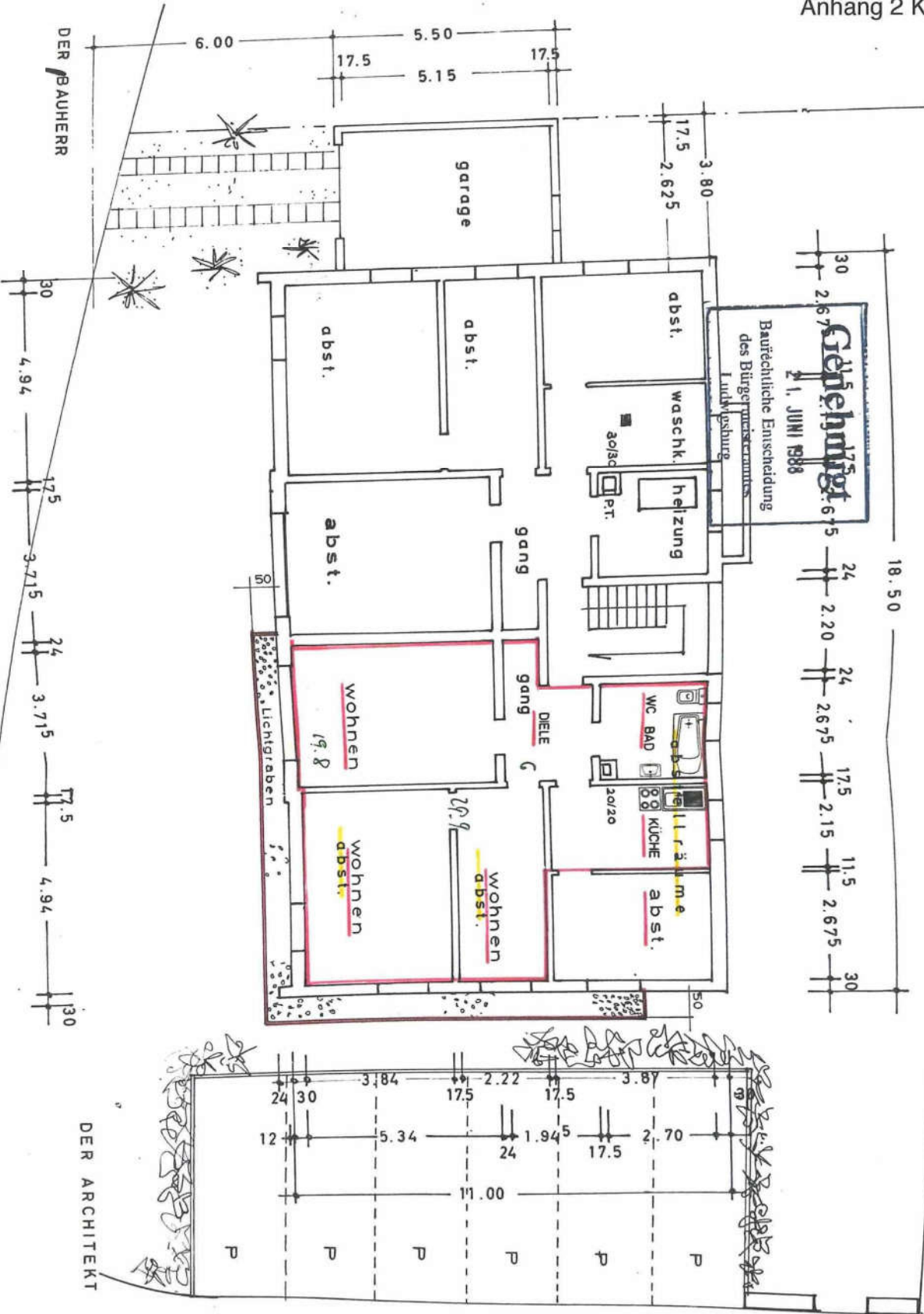
Das Haus und Grundstück ist nicht barrierefrei.

Energieeffizienz / Energieausweis:

Energieverbrauchsausweis 10.11.2020, gültig bis 10.11.2030.

Energieverbrauch 114,9 kWh/(qm-a)D

- FAMILIENHAUS IN EGLOSHEIM
 UNTERGESCHOSS M. 1 : 100



Gehört
 21. JUNI 1988
 Baufachliche Entscheidung
 des Bürgermeisters
 Ludwigshöhe

DER BAUHERR

DER ARCHITEKT

LUDWIGSBURG 27.10.1962
 27.3.1968

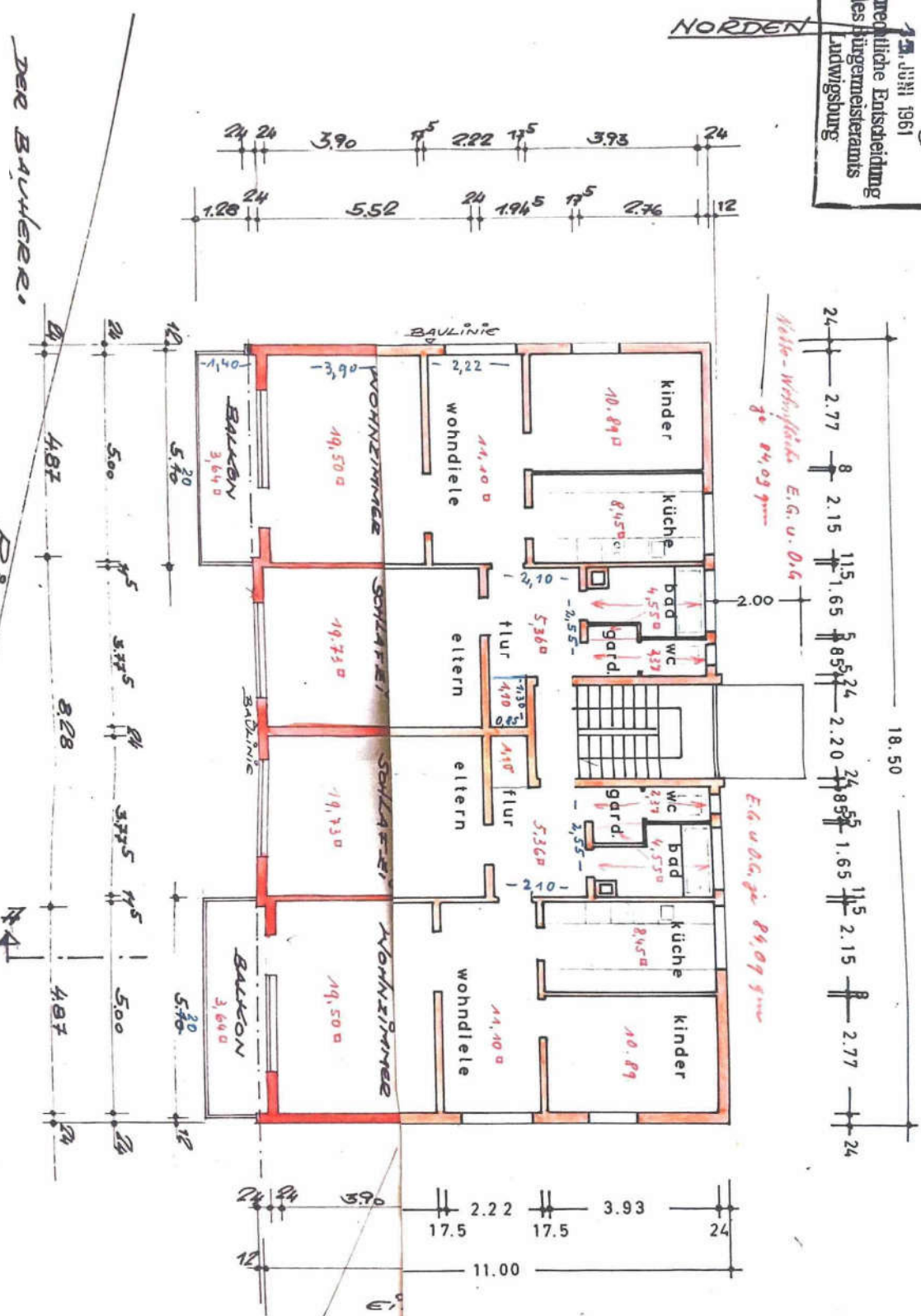
4 - FAMILIEN-H

4 - FAMILIENHAUS IN EGLOSHEIM
ERDGESCHOSS + OBERGESCHOSS M. 1 : 100

Genehmigt
12. JUNI 1961
Bauamtliche Entscheidung
des Bürgermeisters
Ludwigsburg

nicht
11. 1961
Entscheidung
des Bürgermeisters
Ludwigsburg

NORDEN



VERL. VERBINDUNGSWEG II

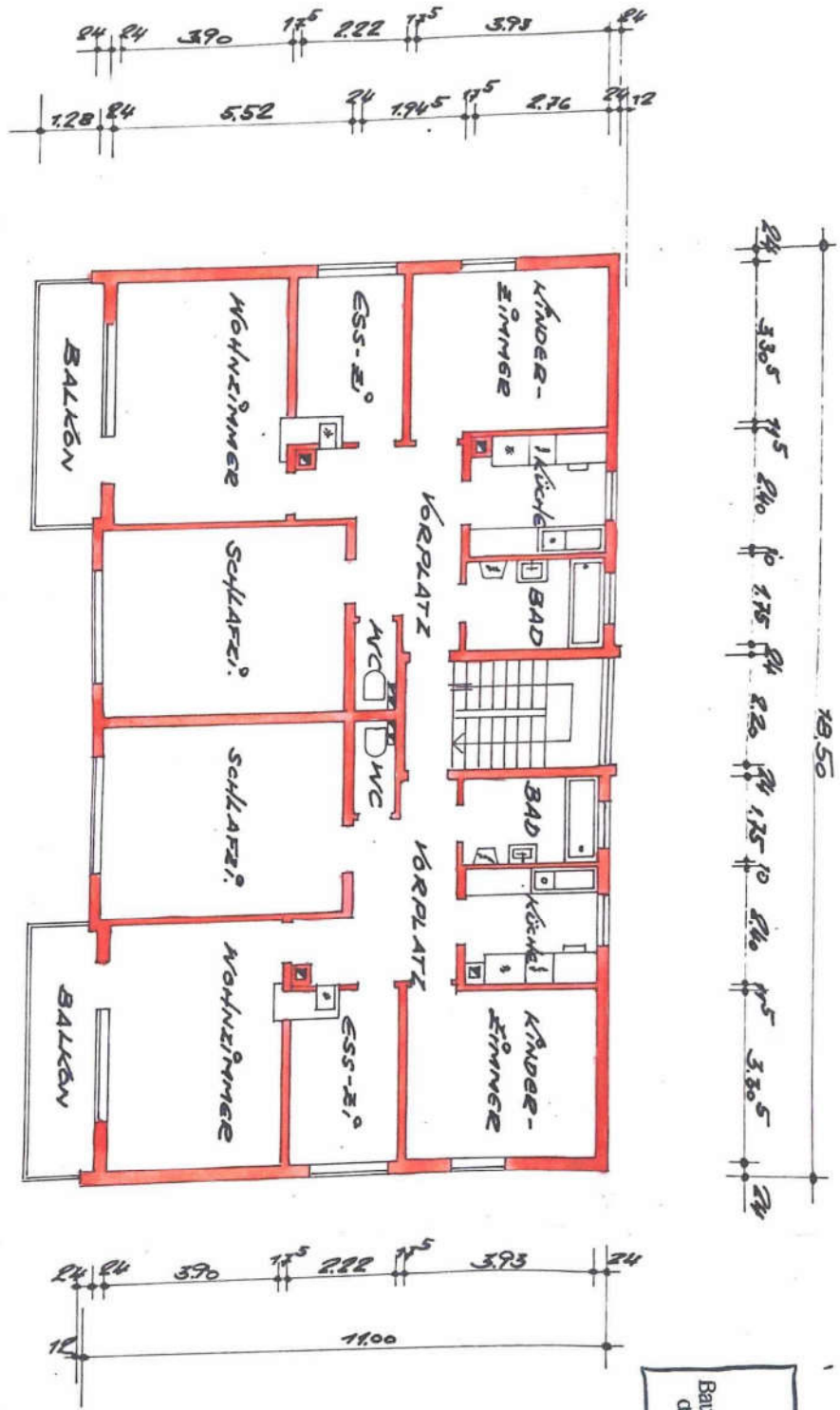
DER BAUWEIER

RIED-STR.

LUDWIGSBURG DEN 27.10.1960

4 - FAMILIEN-WOHNHaus IN EGLOSH/EIM

1. OBERGESCHOSS M 1:100



DER BAUHERR,

LUDWIGSBURG, DEN 27.10. 1960

Genehmigt
 13. JUNI 1961
 Baurechtlich-entscheidung
 des Bürgermeisters
 Ludwigsburg

4-FAMILIEN - WOHNHAUS IN EGLOSHEIM
DACHGESCHOSS IM MASSTAB 1:100

*Netto-Verkaufspreis D. G.
je Wohnung 43,04 gms*

Genehmigt
14. AUG. 1963
Baurechtliche Entscheidung
des Bürgermeisteramts
Ludwigsburg

DER BAUHERR:

