

OBJEKTBECHREIBUNG 2 K 99/24

Auftraggeber: Amtsgericht Esslingen

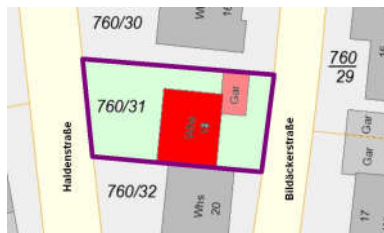
Stichtag: 09.04.2025

Objekt: Doppelhaushälfte in ruhiger Westhanglage, eigengenutzt

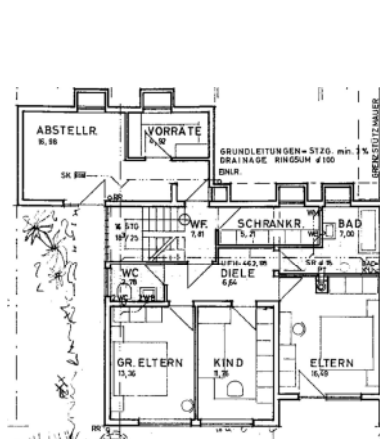
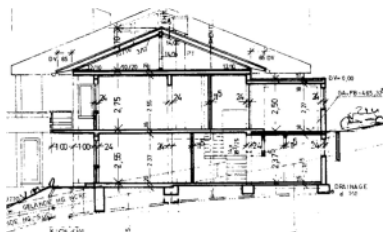
Anschrift: Bildäckerstraße 18 in 72664 Kohlberg

Verkehrswert: 345.000,-- €, zuzüglich Markise 500,-- €.

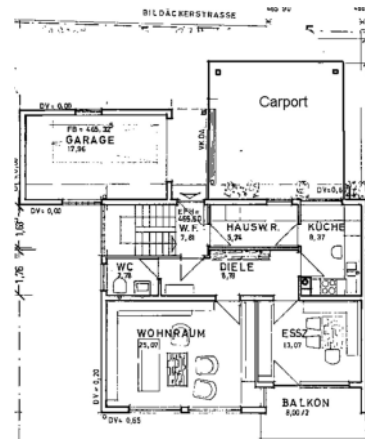
Das Objekt konnte innen besichtigt werden



Auszug aus dem Katasterplan



Hanggeschoss



Erdgeschoss



Westansicht Haldenstraße



Nordansicht



Ostansicht Bildäckerstraße



Westansicht



WC im Erdgeschoss



Bad im Hanggeschoss

- Grundstück:** Grundbuch v. Kohlberg, Blatt 1088 BV3, Flst. 760/31, Grundstücksgröße 354 m²
- Lage: Innerortslage von Kohlberg, die Entfernung (Luftlinie) zum Ortskern beträgt ca. 300 m. Die Umgebung ist überwiegend durch offene Bauweise mit Einfamilienhäusern aus den 70-er Jahren und durch reichlich Grünflächen geprägt. Das Grundstück ist nach Westen um ca. 7 m fallend, der Straßenanschluss an der Bildäckerstraße und an der Haldenstraße ist je ca. 14 m lang, der Zuschnitt des Grundstücks ist aus dem Katasterplan ersichtlich, er beträgt ca. 14 m x 25 m.
- Gebäude:** Doppelhaushälfte in massiver Bauweise. Baujahr ca. 1978, im Wesentlichen im Urzustand. Hang- und Erdgeschoss, Bühnenraum. Ca. 130 m² Wohnfläche im Hang- und Erdgeschoss.
- Untergeschoss: Massivwände, 24 cm stark nach Plan. Erdgeschoss und Giebel: Massivwände 24 cm Mauerwerk verputzt. Zweischalige Haustrennwand. Kellerdecke: Stahlbetondecke. Erdgeschossdecke: Holzbalkendecke mit Dämmung und unterseitiger Holzverschalung. Satteldach in zimmermannsmäßiger Ausführung ohne Aufbauten. Bei einer Dachneigung von ca. 20°, keinem Kniestock und einer lichten Höhe von nur ca. 1,5 m ist der Dachraum nur als Abstellfläche nutzbar und nicht auf die Geschossfläche anrechenbar.
- Elektronachtspeicherheizung, überaltert und nicht zeitgemäß. Zentrale Warmwasserbereitung über Elektrowarmwasserboiler. Getrenntes WC mit Tagesbelichtung im Hang- und Erdgeschoss: Standklosett mit Aufputzspülkasten und Waschbecken. Wände ½ hoch gefliest, Boden gefliest. Zustand aus 1978. Bad im Hanggeschoss mit Belichtung über Lichtschacht: Badewanne, Duschwanne, Waschbecken, Wände raumhoch gefliest, Boden gefliest. Zustand aus 1978. Fenster aus Holz mit Isolierverglasung. Kunststoffrollläden in Mauerwerkskästen.
- Balkon: Auskragende Stahlbetonplatte mit Klinkerbelag. Der Belag ist stellenweise gerissen und hohl liegend. Stahlgeländer mit Brettverschalung.
- Garage** Angebaute unterkellerte Garage in Mauerwerk, Innenmaße ca. 3,25 m x 5,5 m. Baujahr ca. 1978. Flachdach mit Folie / Bitumendachpappe. Keine Erkenntnisse zur Dichtigkeit. Holzkipptor. Ein Carport ist der Garage vorgelagert sodass beide nicht gleichzeitig angefahren werden können.
- Carport** Angehängter und auf Stützen stehender Carport. Maße ca. 5,40 m x 6,05 m. Baujahr ca. 2003. Holzbalkendach mit Stegplatteneindeckung. Betonpflasterbelag.
- Außenanlage** Terrassierte Hangbepflanzung in ungepflegtem Zustand. Kein Rasen vorhanden. Gartenwege, Gartentreppe, Terrasse. Setzungen sind vorhanden.
- Beurteilung:** Da die gesamte Heizung und Sanitär erneuert werden müssen, wurde dafür kein Wertanteil angesetzt. Baumängel wurden bei der Bewertung durch einen pauschalen Abzug berücksichtigt.