

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bönningheim

2-3 Familien- Mehrgenerationenhaus Bönningheim



Objekt-Nr. **OM-288740**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **580.000 €**

74357 Bönningheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	566,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	185,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	270,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schönes großzügiges Zweifamilienhaus mit großem Grundstück sehr ruhig und doch zentral in Bönningheim gelegen, von PRIVAT zu verkaufen!

Hier die Daten in Kurzform

Baujahr 1972; EG / OG jeweils 92,5m² mit identischem Grundriss (4Z, K, B, WC, Balkon).

Großes DG zum Ausbau für mind. 70m² vorbereitet; UG vollunterkellert in Wohnraumhöhe, mit viel Platz für Büro, Jugend, Hobby, Werkstatt, auch Einliegerwohnung usw. . Große Garage 30m² mit Stellplatz. Das 566m große Grundstück lässt keine Wünsche offen.

Aufgrund der Größe ist das Haus zur Eigennutzung; als Mehrgenerationenhaus und oder zur Teil- bzw. Gesamtvermietung geeignet, eine Aufteilung in Teileigentum ist angedacht und auch durch getrennte Versorgungsleitungen vorbereitet und somit möglich.

Ausstattung

Böden überwiegend Fliesen bzw. Buchenparkett zum geringen Teil Teppichboden.

Der große Dachboden ist vorbereitet zum Ausbau (Wasser Hzg, Elektro) und bietet großes Potential mit eigenem Eingang da das Treppenhaus durchgängig ist! Hier kann mit geringem Aufwand eine weitere eigenständige Wohnung geschaffen werden

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ein gewisser Erneuerungs- bzw. Sanierungsbedarf soll und kann nicht in Abrede gestellt werden. Aber hier kann bei guter Planung im DG sehr kostengünstig eine große Wohnung entstehen. Auch im Keller ist die Möglichkeit für Jugendzimmer, Büro, Hobbyraum vorhanden. Auch eine Einliegerwohnung ist möglich! Zusätzlich kann durch Änderung der Heizung weiterer Raum

geschaffen werden

Lage

Die Immobilie ist in Fußnähe (5min) zum Zentrum Bönningheim, mit ein paar Schritten sind Sie in der freien Natur, aber dennoch oder gerade deshalb absolut ruhig gelegen!

Die direkt anliegenden Grundstücke sind zu Wohnzwecken neu bebaut, hier gibt es mit Sicherheit auf lange Zeit keinerlei Veränderungen, das Umfeld ist ausschließlich ruhiges Wohngebiet, zur Südseite liegt ein Kleingartengelände, sowie Spiel- und Sportplätze ohne Bebauung.

Alle wichtigen Einrichtungen zumeist in nächster Nähe, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten zum täglichen Bedarf (mehrfach vorhanden) oder aber im Ort. Größeres Einkaufszentrum 5km, nächstes Krankenhaus 20km.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, über die L2254 und B27 in 6km nach Lauffen, zur Autobahn 16km

Die Lage der Stadt Bönningheim, Kreis Ludwigsburg, gelegen in der europäischen Metropolregion Stuttgart, zwischen Heilbronn und Ludwigsburg spricht für sich!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	207,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Ansicht Süd Seite Balkone

Exposé - Galerie



Ansicht Eingang Ost-N. Garage



Westseite über Garten



Eingangseite Ost

Exposé - Galerie



Süd-Ost



Südseite

Exposé - Galerie



Ansicht Südwest



Exposé - Galerie



Garten mit Freisitz

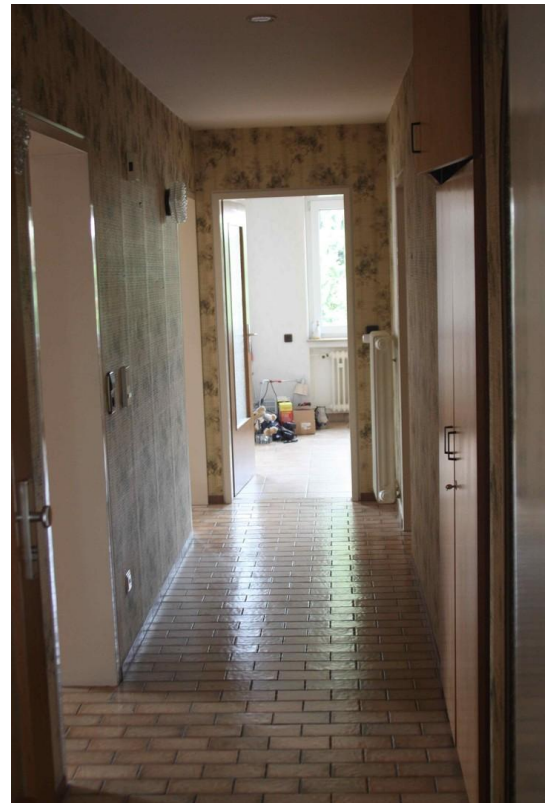


Westseite mit Freisitz

Exposé - Galerie



Helles Treppenhaus Eingang



Flur Blick Richtung Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



WC



Esszimmer vom Wohnzimmer aus

Exposé - Galerie



Esszimmer

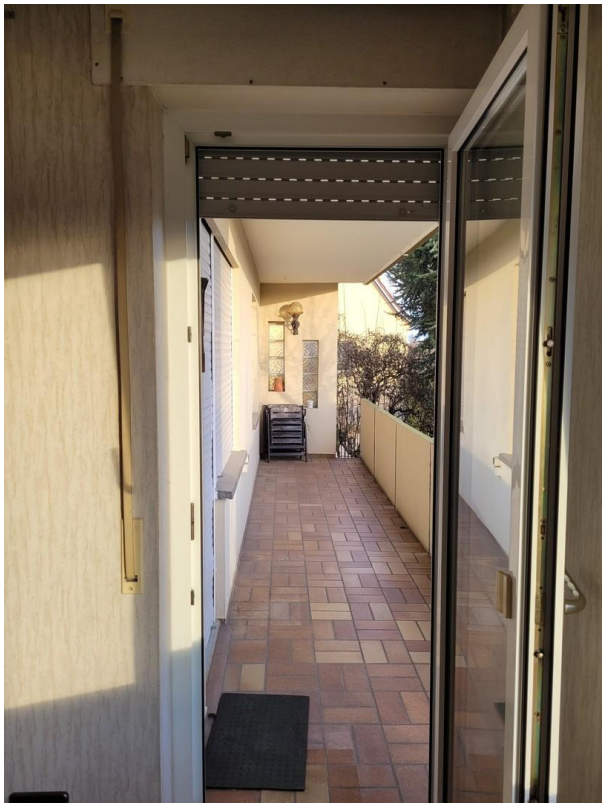


Wohnzimmer Blick Süden

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Balkontür



vom Wohnzimmer Blick Balkon



Esszimmer Flur Bl. auf Eingang

Exposé - Galerie



Blick ins Schlafzimmer



DG Blick a. Westgiebel

Exposé - Galerie



DG Blick a. Westgiebel



Blick West a. Michaelsberg

Exposé - Galerie



DG Blick Treppenhaus Ost



DG Blick a. Ostgiebel

Exposé - Galerie



DG Blick über Bönningheim Ost



Blick etwa Richtung Süden

Exposé - Galerie



Kellerraum 1



Kellerraum 2

Exposé - Anhänge

1.

4787/1

4784/1

Ernst Martin,
Landw.

Baulr. 4933

4784/2

Otto Häusser,
Landwirt
Schmale Str. 6

Garage
Pd. I

Wohnhs.
II, Sd.

Schillerstraße

Nord

Scheuer
Sd.

4784/3

Wilhelm
Schweitzer
Milch. S.
Landw. Ehel.
-ERBEN-
Sofie
Schweitzer,
MWe. im Hs.

Wohnhs.
II, Sd.

Scheuer
Anbau
II, Pd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

Wohnhs.
II, Sd.

4787/3

Hermann
Armbruster,
Landw. Ehel.
im Hs.

Wohnhs.
Pd.

Garage
Pd. III

Wohnhaus
I Sd. m.

4780/1

Eurt Schön,
Elektr. Ehel.
i. Hs.

4781/2

Amalie
Lang,
Damen-
schneider-
meisterin

4803/5

4804

OW. 74

Vorgarten

3aetenstraße

LANDRAISAMT

4803/13

Garage

Fin-
und
Stellpl.

Wohnhaus

4803/10

Wohnhaus

EFH 222,70

Balkon

11,99

7,25

4,74

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00



Maßstab 1:500

- 8 **Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 2 Abs. 6 Nr. 5 BauVorlVO)**
- 8.1 Bebauungsplan (Name u. RegNr.):
- 8.2 rechtsverbindlich (§ 12 BBauG): JA / NEIN! seit:
- 8.3 Art der baulichen Nutzung (Baugebiet):
- 8.4 Ausnahmen und besondere Festsetzungen: JA / NEIN!
- 8.5.1 Zahl der Vollgeschosse = **Z**: oder Höhe der Gebäude:
- 8.5.2 Maß der baulichen Nutzung } Grundflächenzahl = **GRZ**: (0,4) oder Größe der Grundfläche:
- 8.5.3 } Geschosflächenzahl = **GFZ**: oder Größe der Geschosfläche:
- 8.5.4 } Baumassenzahl = **BMZ**: oder Baumasse:
- 8.6 Bauweise (§ 22 BauNVO): offen / geschlossen / besondere Bauweise!)
- 8.7 Sonstige Festsetzungen (§ 9 BBauG): JA / NEIN!
- 8.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO): JA / NEIN!

9 **Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstückes (§ 2 Abs. 6 Nr. 7 BauVorlVO)**

9.1	Fläche des Baugrundstückes:	567	qm
9.1.1	zu Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauNVO	+	--- qm
9.1.2	ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie	—	--- qm
9.1.3	ab Teilflächen des Baugrundstückes, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	—	--- qm
9.1.4	ab Flächenbaulasten	—	--- qm
9.2	Maßgebende Grundstücksfläche = MGF	567	qm

	bauliche Grundfläche	Geschosfläche	Baumasse
9.3	baul. Nutzung d. Baugrundstückes		
9.4.1	baul. Anlagen (ohne Garagen und überdachte Stellplätze) vorhanden	--- qm	--- qm
9.4.2	geplant	115 qm	--- qm
9.5.1	Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	-- qm	--- qm
9.5.2	geplant	29 qm	--- qm
9.6	vorhanden + geplant	29 qm	--- qm
9.7	Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauNVO ab 0,1 × MGF	57 qm	--- qm
9.8	verbleiben	-- qm	--- qm
9.9	anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a in Anspruch genommen	Abs. 3 BauNVO --- qm	Abs. 4 BauNVO --- qm
9.10		115 qm	--- qm
9.11		MGF × GRZ = (227) qm	MGF × GFZ = --- qm
9.12			Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauNVO --- qm
9.13	zulässige Nutzung	(227) qm	MGF × BMZ = --- qm
9.14	zulässige Nutzung überschritten zu	--- qm = --- %	zu --- qm = --- %

10 **Unterschriften (§ 90 Abs. 4 LBO)**

Das im Lageplan dargestellte Vorhaben entspricht dem Bauantrag (§ 79 Abs. 1 LBO)

Lageplan zeichnerischer und schriftlicher Teil gefertigt. Der Sachverständige (§ 79 Abs. 2 LBO)

Planverfasser:

Bissingen / Enz, den 18.6.1970

20. JUNI 1970

Datum

[Signature]
Unterschrift

Bauherr: *[Signature]*

20. JUNI 1970

Datum

[Signature]
Unterschrift

VERMESSUNGSBÜRO
Reinhold Werner
Öffentl. best. u. beeid. Ingenieur
für Vermessungstechnik
712 BISSINGEN (ENZ)
Keplerstraße 6 - Telefon 51752

IV. Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

Erdgeschoß

Wohnzimmer	5,135 x 4,26 =	21,88 m ²	
Esszimmer	4,385 x 3,26 =	14,30 "	
Schlafzimmer	4,01 x 3,76 =	15,08 "	
Kinderzimmer	4,01 x 3,26 =	13,07 "	
Küche	3,01 x 2,51 =	7,56 "	
Bad + Schrank	1,885 x 3,01 =	5,67 "	
WC + Gard.	1,135 x 3,01 =	3,42 "	
Flur	1,26 x 5,76 =	7,26 "	
Balkon 1/4 x	7,01 x 1,50 =	2,63 "	
		90,87 m ²	
./. Kamin	0,66 x 0,45 =	0,30 "	
		90,57 m ²	
./. 3% für Putz		2,72 "	87,85 m ²
<u>Obergeschoß wie Erdgeschoß</u>	=		<u>87,85 m²</u>
Wohnfläche insgesamt	=		<u>175,70 m²</u> =====

V. Berechnung der Baukosten nach DIN 276

Gebäudekosten

Wohnhaus	1 015m ² x 150.- =	DM 152 250.--
Zuschlag für Balkone	=	DM 2 750.--
Garage	69m ² x 85.- =	DM 5 865.--
	Insgesamt =	DM 160 865.--
Hinzu Grundstückskosten		DM
Baunebenkosten		DM
Aussenanlagen		DM

Bönningheim/Gemrigheim, den 2. 6. 1970

Anerkannt

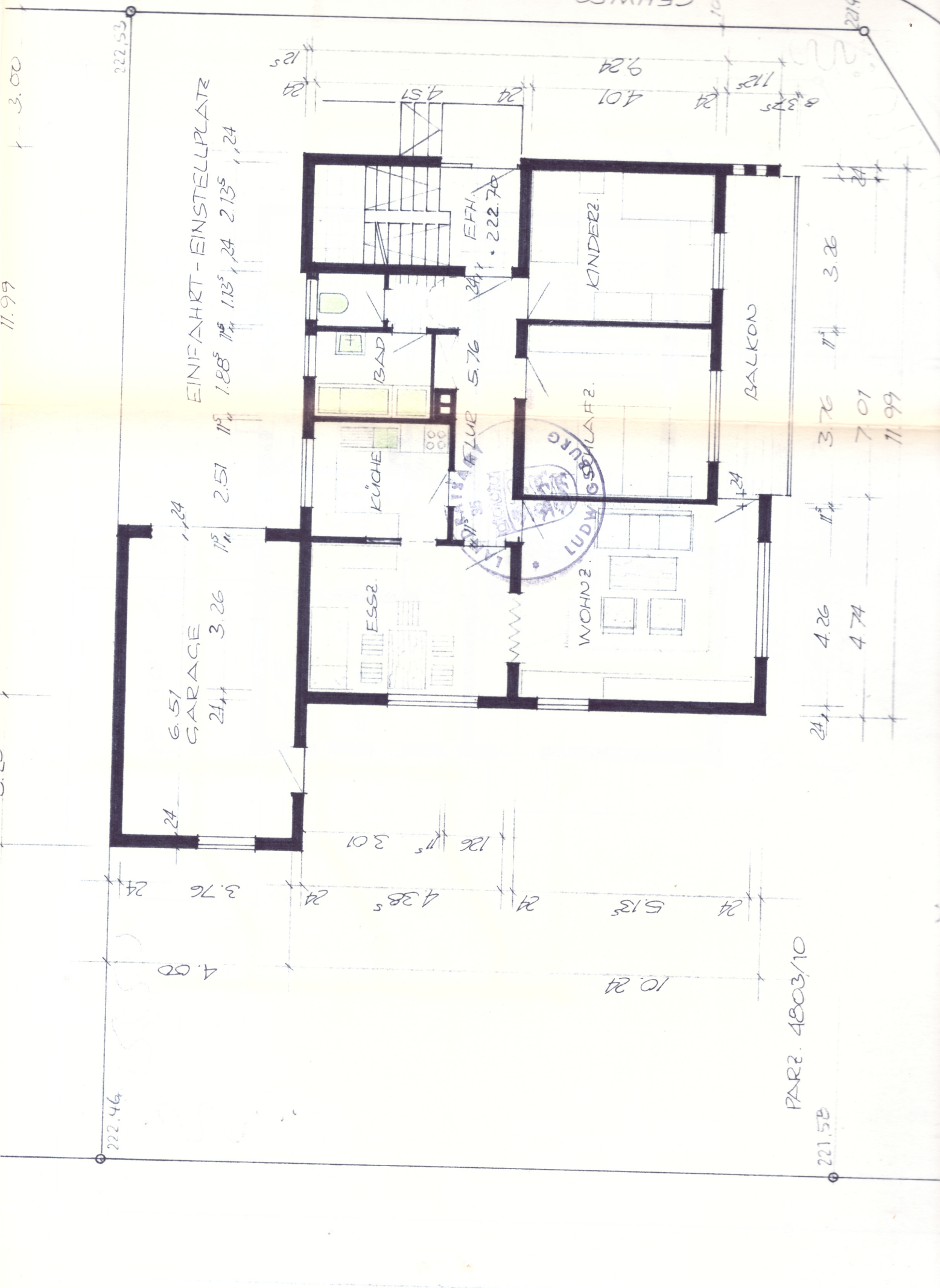
Gefertigt

Bauherr : *Else F. G.*

Architekt :

Karl Schmidt

HERMANN RÖSER
ARCHITEKT - BAUINGENIEUR
7121 GEMRIGHEIM
TELEFON: (07143) NR. 59 59



11.99
 222.53
 3.00
 222.46
 4.00
 10.24
 221.58

EINFABRT-EINSTELLPLATZ
 GARAGE 6.51
 KÜCHE
 BAD
 EFH. 222.70
 WOHNZ. LUDWIGSBURG
 ESSZ.
 KINDERZ.
 BALKON

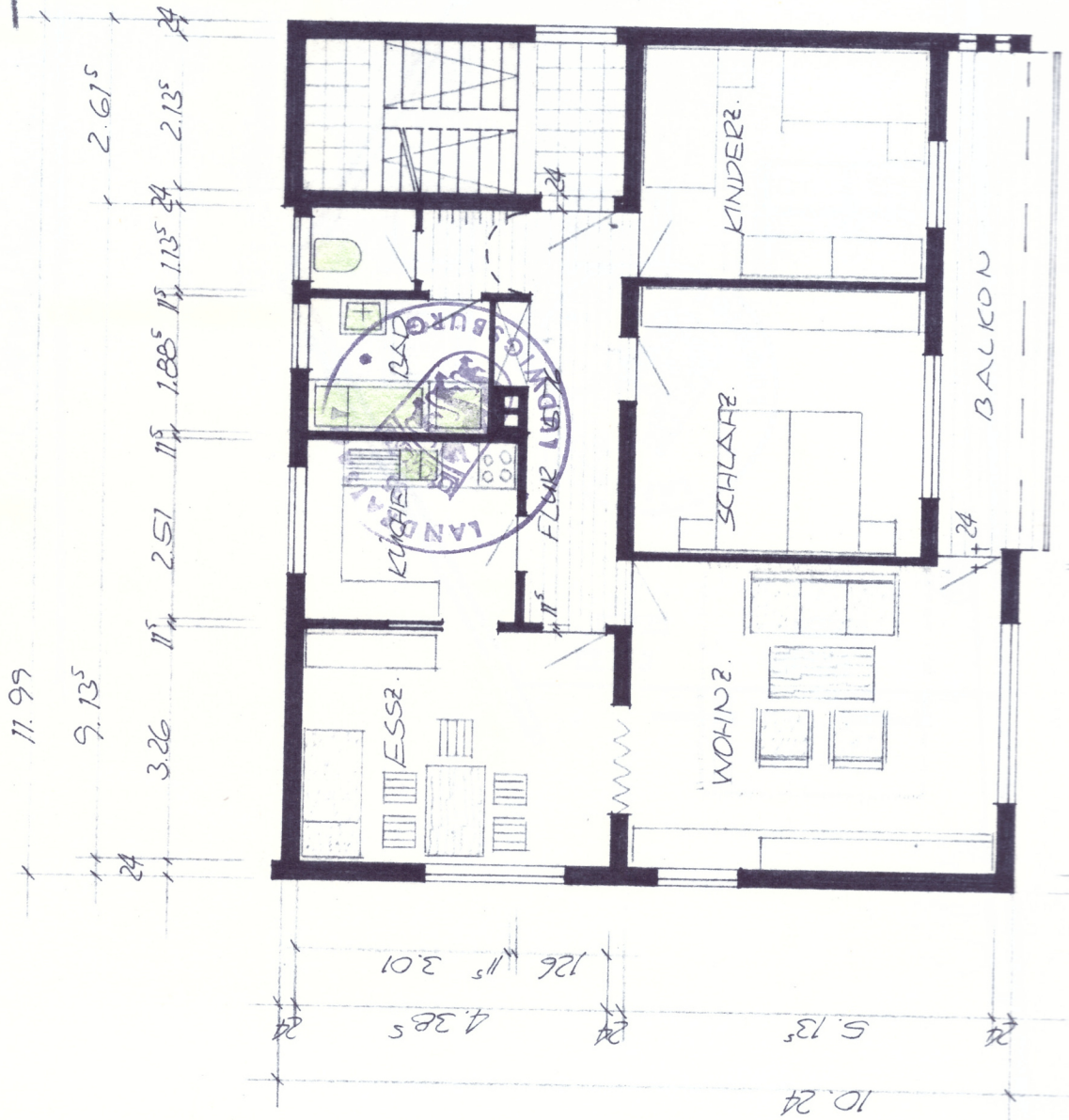
PARZ. 4803/10

2.51
 1.88
 1.13
 2.13
 2.13
 3.26
 3.76
 3.26
 4.26
 4.74
 7.01
 11.99

CEHWR

OBERGECHOSS

EPR: 222.70



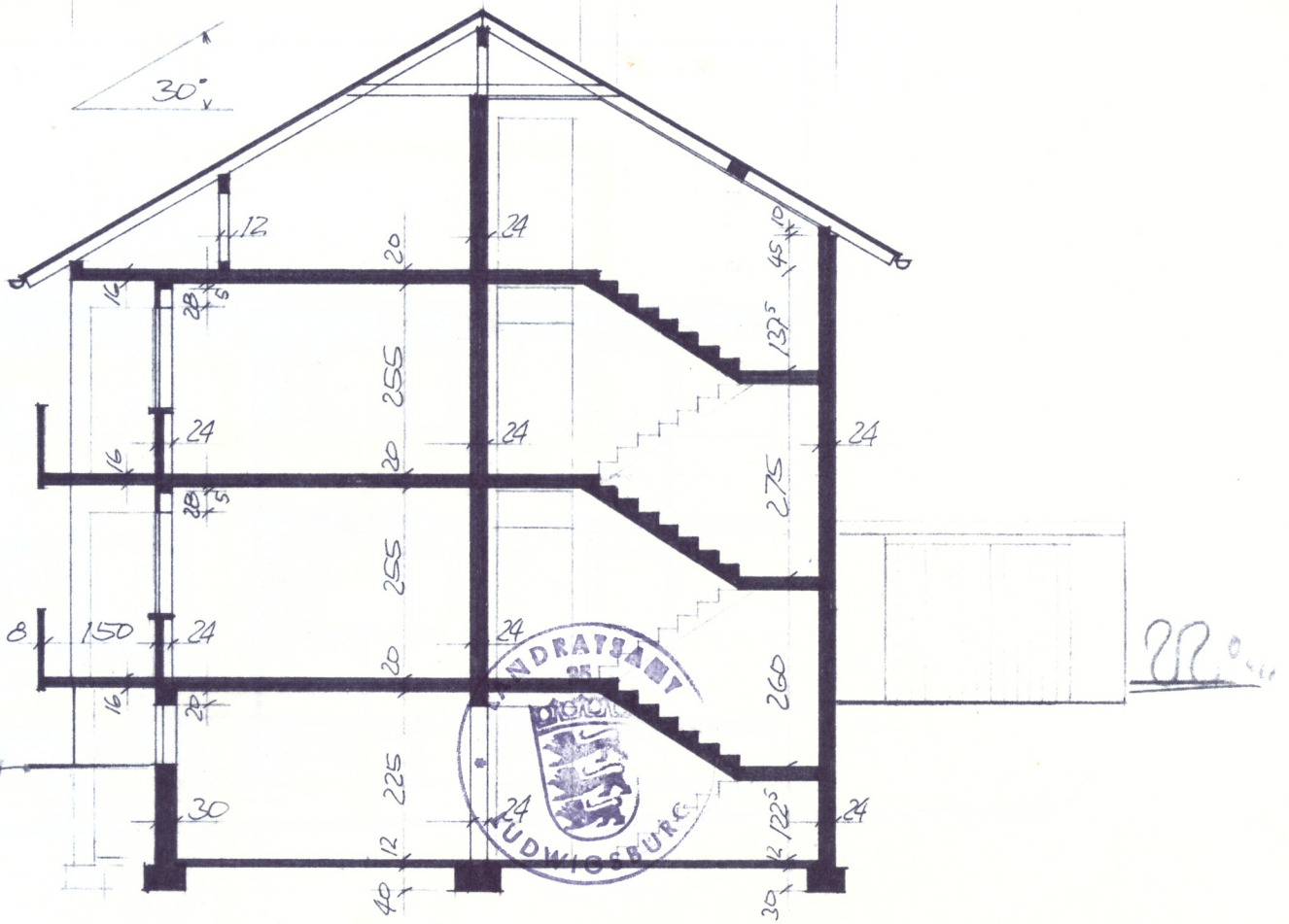
QUERSCHNITT



GRUNDRISS +

BÖNNIGHEIM/GEMMEIC
ANERKANNT
BAUHERR: -6.6.66

Handwritten signature or note in the bottom right corner.



QUERSCHNITT

GRUNDRISS + SCHNITT M. 1/100

BÖNNISHEIM/GEMMRISHEIM, DEN 2. 6. 1970

ANERKANNT

GEFERTIGT

BAUHERR: *Blanc 1711*

ARCHITEKT:

Eberhard Schmidt

HERMANN RÖSER
ARCHITEKT - BAUINGENIEUR
7121 GEMMRISHEIM
TELEFON: (07143) NL 5958