

Exposé

Einfamilienhaus in Ostfildern

Ulrichstr. 29



Objekt-Nr. **OM-453639**

Einfamilienhaus

Verkauf: **980.000 €**

73760 Ostfildern
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	459,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	230,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Sackgassenwohnlage von Kemnat

Bezugsfrei

Erbaut im Jahr 1980, wurde es bis zuletzt durch die Erbauer bewohnt.

Der Eingang zu beiden Wohneinheiten ist im Untergeschoss. Aus der großzügigen Diele mit Garderobe erfolgt der Zugang zu den Kellerräumen und zur großzügigen Marmortreppe, die ins EG führt.

Im EG finden sich ein großes Wohnzimmer (mit offenem Kamin), das Esszimmer (beide mit Terrassenzugang), Küche, Hauswirtschaftsraum, ein Arbeitszimmer und Gäste WC.

Im DG finden sich Schlafzimmer, zwei große Kinderzimmer, Gästezimmer und zwei Bäder. 2 Räume sind offen bis unter den Giebel, über den anderen befindet sich ein geräumiger Dachboden als Abstellfläche.

Im Kellergeschoss befindet sich ein großer Hobby- oder Büroraum mit großem Fenster, Heizung und Parkettboden.

Die Einliegerwohnung hat eine eigene Haustür, Bad und eine Kochnische. Möglich sind die separate Vermietung, Nutzung als Büro, als Elternschlafzimmer oder als Jugendzimmer. Ein Durchgang zur Hauptwohnung ist vorbereitet.

Das großzügige Grundstück mit gepflegtem Garten bietet eine schöne Terrasse mit viel Grün und Aussicht.

Ergänzt wird das Haus durch eine sehr große Einzelgarage und einen Stellplatz sowie die Möglichkeit, in der Einfahrt mindestens 1 weiteres Fahrzeug abstellen zu können.

Ausstattung

-Baujahr 1980

-Wohnfläche 229 m²

-Nutzfläche 59 m²

-Außenwände aus 30 cm Poroton, verputzt

-Dach mit Ton-Ziegeln

-Dach isoliert mit Mineralwolle

-Dachrinnen Kupfer

-Holzfenster (Meranti) mit Isolierverglasung (teilweise 3-fach)

-Marmor-Treppe, Marmorbodenbelag in Eingang und Diele

-Parkettboden im Wohn-/Esszimmer

-Fliesen in Küche und Hausarbeitsraum

-Holztüren (Schreiner)

-Einbauküche mit Markengeräten (2015)

Renovierungen:

-Neue Heizung (Brennwerttherme) mit Solarthermie (2009)

-Isolierung Dach

- Neue Dachflächenfenster in Bädern
 - Isolierung Kellerdecke
 - Neues Garagentor (ca. 2015)
 - Überarbeitung Elektroninstallation – Einbau FI, Erweiterung Verteilung (2020)
 - Photovoltaikanlage 9kWp (2023)
-

Untergeschoss

- Hauszugang
 - Windfang, Diele
 - Hobbyraum oder Büro
 - 2 Kellerräume und Waschküche/Heizraum
-

Erdgeschoss:

- Diele
 - Wohnzimmer mit offenem Kamin und großem Panoramafenster, Zugang zu Terrasse /Garten
 - Esszimmer mit Zugang zur Küche und Terrassenzugang
 - Abgeschlossene Küche mit Einbauküche
 - Hausarbeitsraum mit Zugang zu rückwärtigen Terrasse
 - Arbeitszimmer
 - Gäste-WC
 - Terrasse (teilweise überdacht, mit Markise, ebener Übergang in den Garten)
-

Dachgeschoss

- Diele / Flur (mit Zugang zum Spitzboden)
- Eltern-Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern, Raum bis unter den Giebel
- 1 Kinderzimmer mit bodentiefen Fenstern, Zugang zum Balkon, Raumhöhe bis unter Giebel
- 1 Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon
- Gästezimmer
- 1 Bad mit Badewanne und Dusche, 2 Waschbecken
- 1 Bad mit 2 Waschbecken und Dusche
- Balkon (Loggia)

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus sich in Ostfildern-Kemnat in einem 1980 erschlossenen Wohngebiet in Sackgassenlage.

Kemnat bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Grund- und Hauptschule sowie Sportmöglichkeiten und -vereine.

In Fussentfernung (max. 500 m) befinden sich:

- Bäcker
- Supermarkt (ab 2027)
- Bank
- Apotheke
- Schreibwarenladen
- Gärtnerei
- 2 Restaurants
- Getränkemarkt

3 Kindergärten, Grund- und Hauptschule sind im Ort in fußläufiger Distanz, weiterführende Schulen sind im nahen Stuttgart-Sillenbuch (2 km), in Ostfildern-Nellingen oder in Stuttgart

Bushaltestelle mit Anbindung an die nahe Stadtbahn in Stuttgart-Heumaden in 200 m Entfernung

Sporthalle, Festhalle, Sportplätze und Schwimmbad sind ebenfalls in Kemnat

In 3 km Entfernung befindet sich der Sillenbacher Markt mit weiteren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Weiter Einkaufsmöglichkeiten finden sich im nahen Ruit (2 km) und im Scharnhauser Park

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	179,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Ansicht Süd 2

Exposé - Galerie



WoZi 1



Terrasse 2

Exposé - Galerie



Einfahrt



Ansicht Ost



Terrasse 1

Exposé - Galerie



WoZi 2



WoZi 3

Exposé - Galerie



Esszimmer



Treppe EG

Exposé - Galerie



Diele EG



Küche

Exposé - Galerie



WC



Treppe DG

Exposé - Galerie



Gang DG



Bad 1 -1

Exposé - Galerie

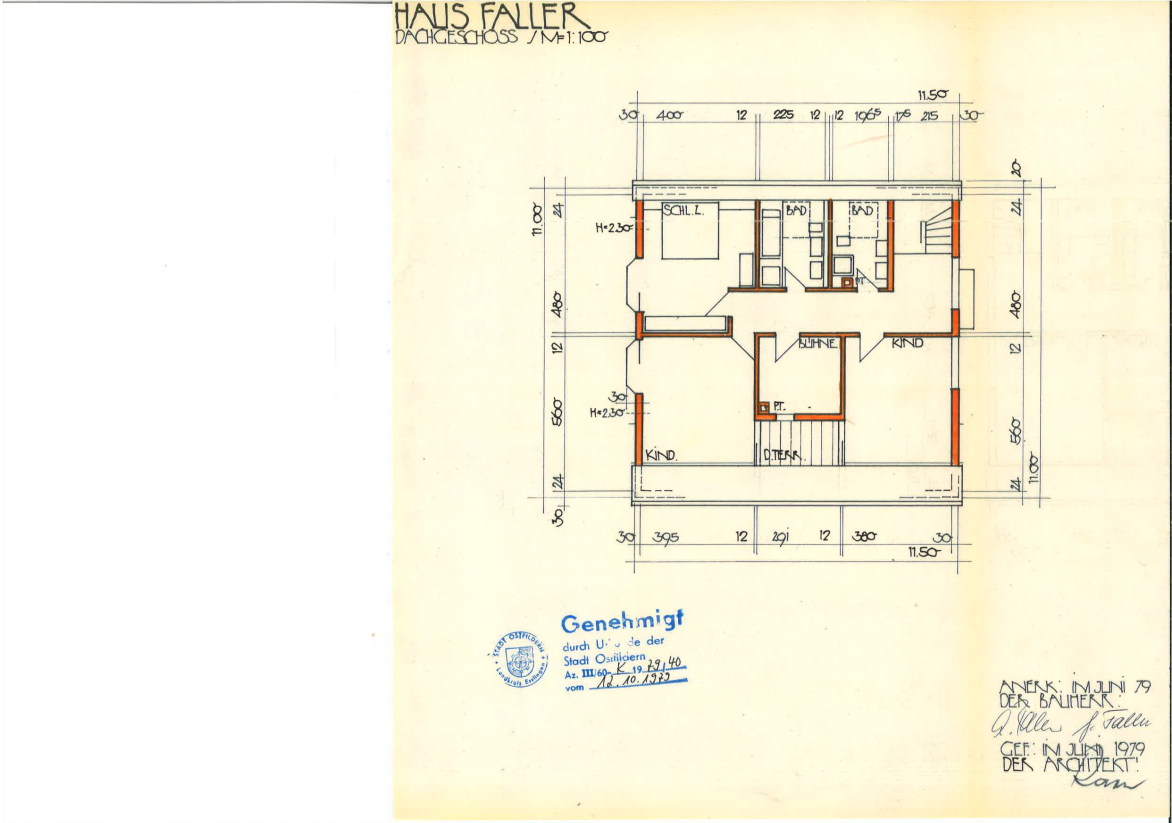


Bad 1 - 2

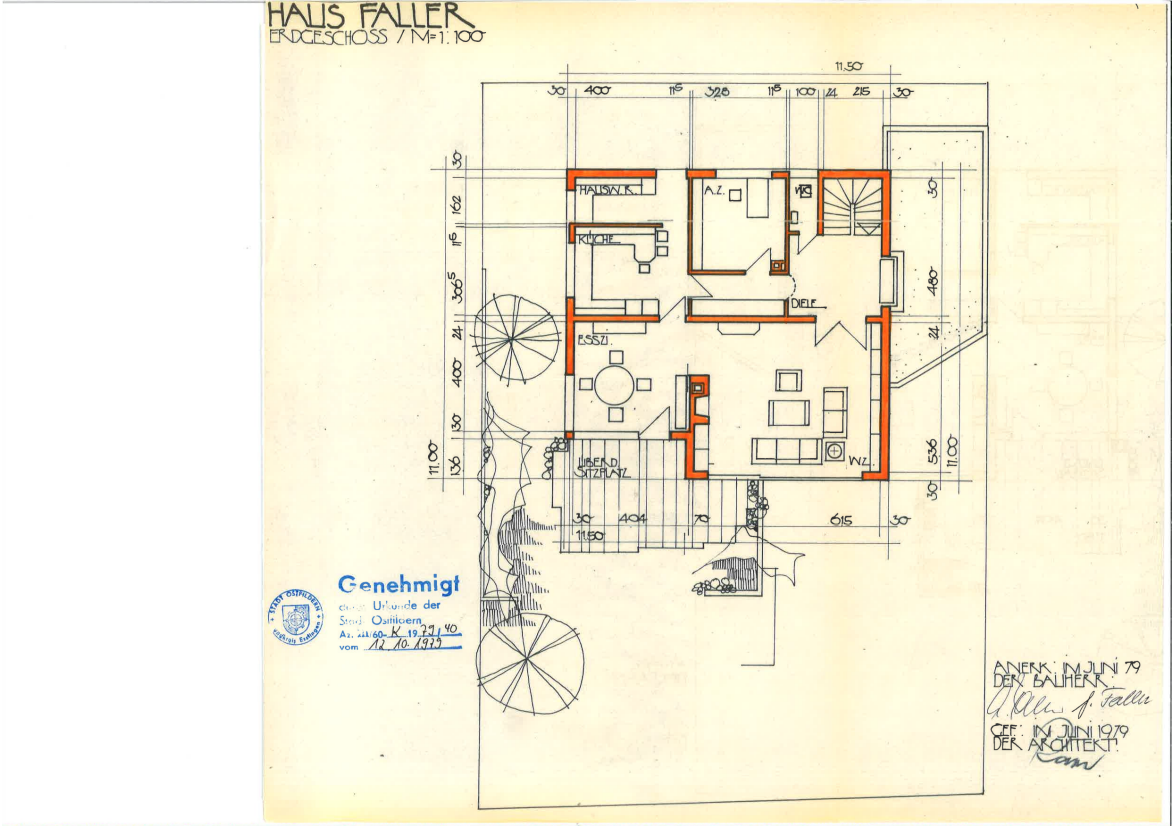


Bad 2

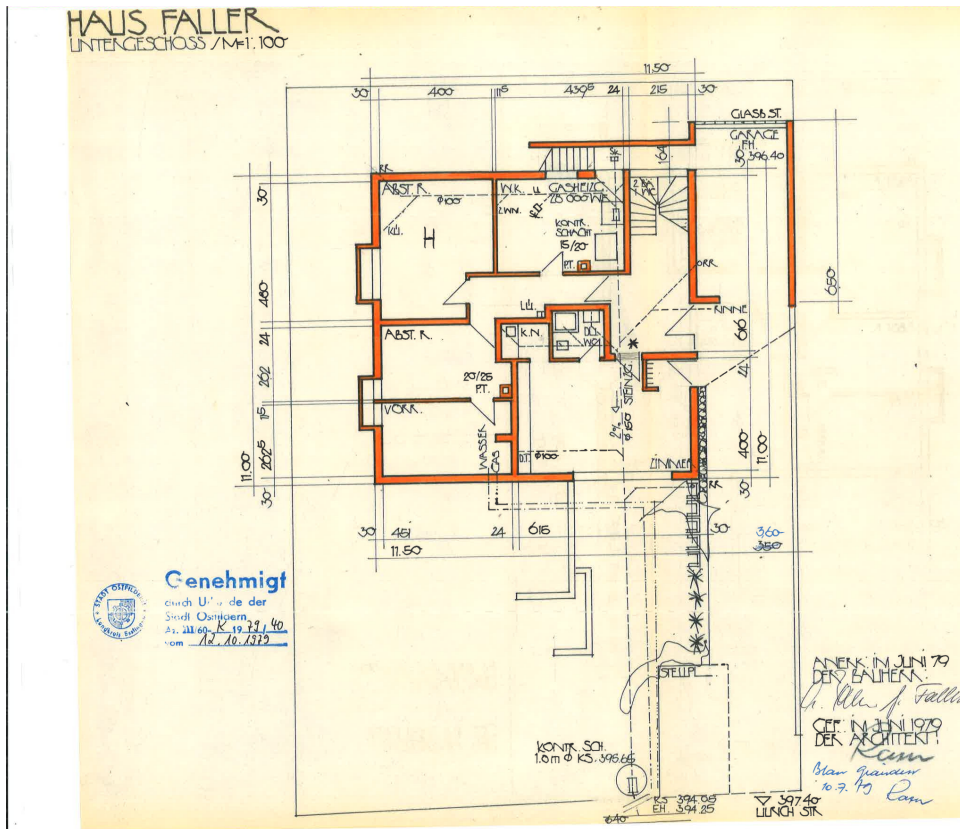
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

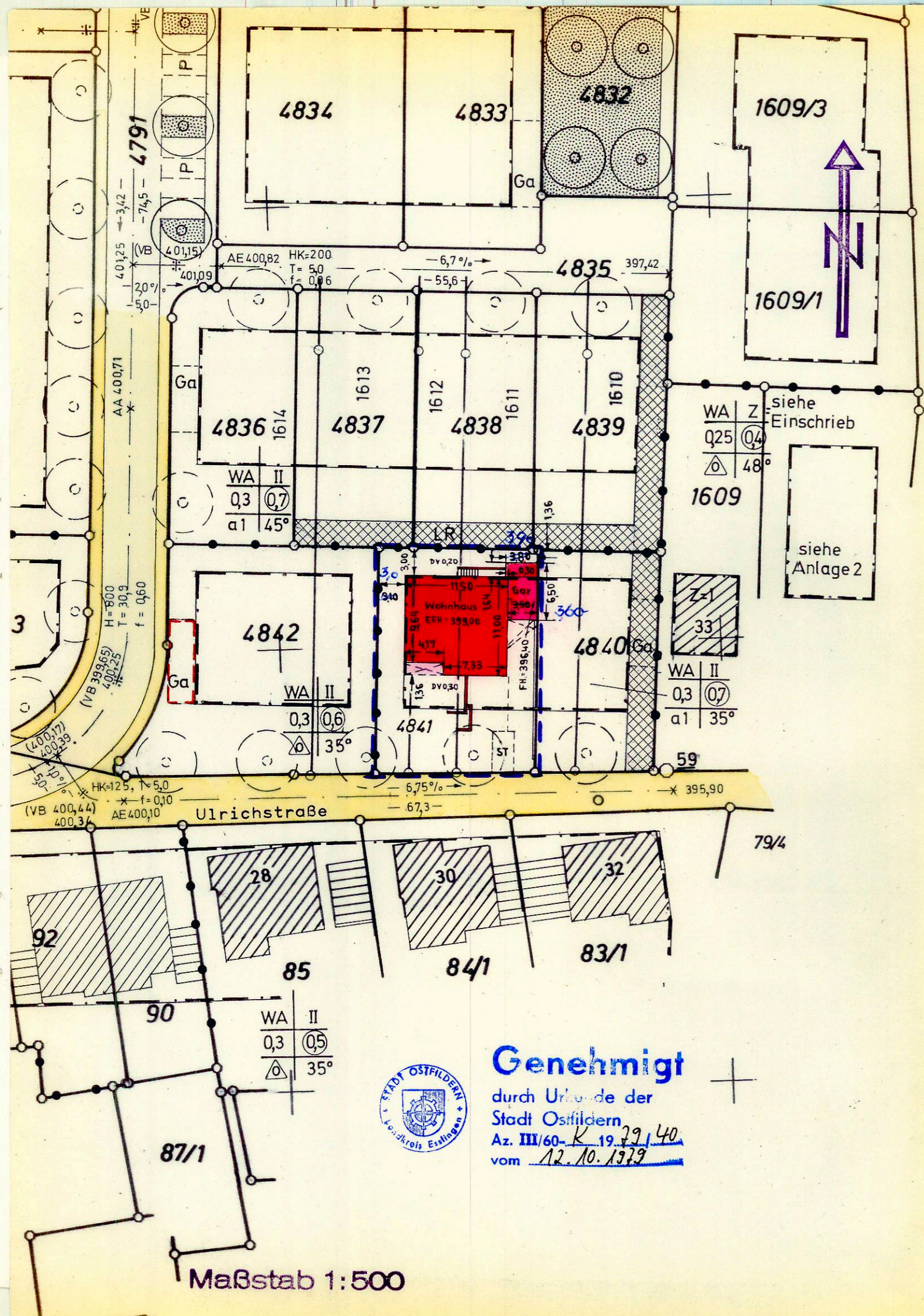


Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Lageplan
2. Schnitte
3. Ansicht Nord und West
4. Ansicht Ost und Süd



Genehmigt
 durch Urkunde der
 Stadt Ostfildern
 Az. III/60-K 19.79/40
 vom 12.10.1979

Maßstab 1:500

SCHRIFTLICHER TEIL

8 **Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften** (§ 2 Abs. 6 Nr. 5 BauVorVO)

8.1 Bebauungsplan (Name u. Reg.Nr.): **Hintere Gärten**

8.2 rechtsverbindlich (§ 12 BBauG): JA / ~~NEIN~~ seit: 30.3.1979

8.3 Art der baulichen Nutzung (Baugebiet): **WA (Allgemeines Wohngebiet)**

8.4 Ausnahmen und besondere Festsetzungen: JA / ~~NEIN~~

8.5.1 Zahl der Vollgeschosse = **Z: II** oder Höhe der Gebäude:

8.5.2 Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl = **GRZ: 0,3** oder Größe der Grundfläche:

8.5.3 Geschosflächenzahl = **GFZ: 0,7** 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 BauVorVO)

9.1 Fläche des Baugrundstückes: **459 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 459 qm**

	bauliche Grundfläche	Geschosfläche	Baumasse
9.3 baul. Nutzung d. Baugrundstückes			
9.4.1 baul. Anlagen (ohne Garagen und überdachte Stellplätze)	vorhanden qm	qm	cbm
9.4.2 geplant	121 qm	194 qm	cbm
9.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze	vorhanden qm	qm	cbm
9.5.2 geplant	23 qm	qm	cbm
9.6 vorhanden + geplant	23 qm	qm	cbm
9.7 Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauNVO	ab 0,1 x MGF 46 qm		
9.8 verbleiben anzurechnen	qm		
9.9 unter Berücksichtigung von § 21a	Abs. 3 BauNVO qm	Abs. 4 BauNVO qm	Abs. 4 BauNVO cbm
9.10 in Anspruch genommen	121 qm	194 qm	cbm
9.11 zulässige Nutzung	MGF x GRZ = 138 qm	MGF x GFZ = 321 qm Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauNVO qm	MGF x BMZ = cbm Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauNVO qm
9.12 zulässige Nutzung überschritten	zu qm = %	zu qm = %	zu cbm = %

Bearbeitungsvermerke

1 Bauherr (Name und Anschrift)	Alex und Gisela Faller, Mühlstraße 12, 7302 Ostfildern 4	Bearbeitungsvermerke
2 Bauliche Nutzung des Baugrundstückes (§ 2 Abs. 6 Nr. 6 BauVorVO)	geplant Wohnhaus und Garage vorhanden	
3 Baugrundstück (§ 2 Abs. 6 Nr. 1 BauVorVO)	Flurstück(e) Nr. Grundbuch Fläche 4841 4a 59qm	
4 Eigentümer lt. Grundbuch mit Anschrift (§ 2 Abs. 6 Nr. 1 BauVorVO)	lt. Umlegungsverzeichnis siehe oben Nr. 1	
5 Baulasten und sonstige öffentl. Lasten oder Beschränkungen mit Fundstelle (§ 2 Abs. 6 Nr. 3 BauVorVO)		
6 Bemerkungen und Hinweise auf Schutzraumbauten (§ 2 Abs. 6 Nr. 4 BauVorVO)	Der Veränderungsnachweis über die Umlegung "Hintere Gärten" ist z.Zt. beim Staatl. Verm. Amt Plochingen zur Prüfung und Übernahme in das Liegenschaftskataster.	
7 Nachbargrundstücke Flurstück Nr.	§ 2 Abs. 6 Nr. 2 BauVorVO) Eigentümer lt. Grundbuch mit Anschrift	
Neue Flst.: 4837 u. 4838	Hilde Müller, Haldenstraße 9, 7302 O-Kemnat Willi Luikart, Lindenstraße 3, 7302 O-Kemnat -je 1/2-	
4839	Stadt Ostfildern	
4840	Ruth Schweizer, Ulmenweg 10, 7302 O-Ruit	
4842	Magda Rutschmann, Eugenstraße 39, 7302 O-Kemnat	
Alte Flst.: 1611	Hilde Müller, Haldenstr.9, Willi Luikart, Lindenstr.3 -je 1/2-	
1612	Ruth Schweizer, Ulmenweg 10	
1613	Magda Rutschmann, Eugenstr.39	

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

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

Planverfasser:

Datum: 6. Juli 1979 Unterschrift: *Hans Schmidt*

Bauherr: *A. Faller*

Datum: 8.7.79 Unterschrift: *Hans Schmidt*

Stadt — Landkreis: Esslingen a. N.
 Gemeinde: Ostfildern Gemarkung: Kemnat

LAGEPLAN

zum Bauantrag (§ 2 BauVorVO)

Zeichnerischer und schriftlicher Teil ohne Eintragungen nach § 2 Abs. 4 Nr. 9 BauVorVO gefertigt: Der Sachverständige (§ 79 Abs. 2 LBO):

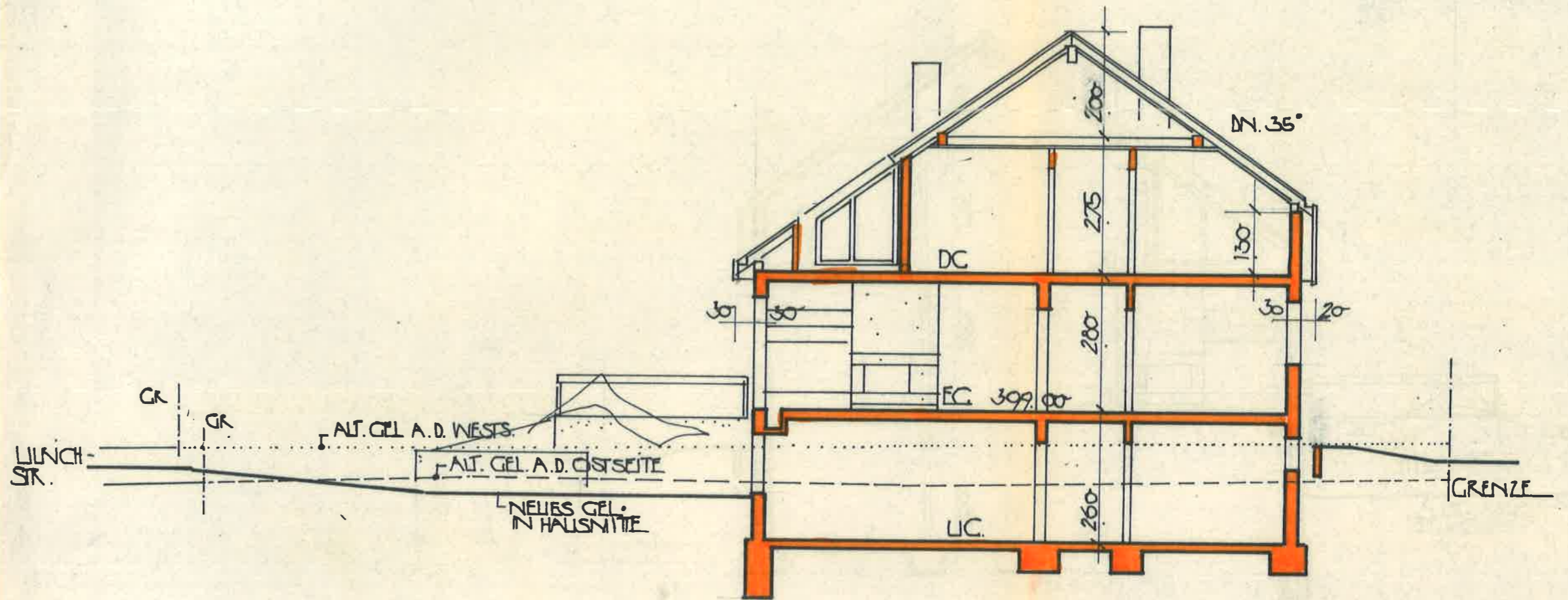
Ingenieurbüro für Vermessungen
 Dipl.-Ing. Hans Schmidt
 Öffentl. best. Vermessungs-Ing.
 Bernhäuser Straße 16
 7022 Leinfelden-Echterdingen 2
 Telefon 0711/79 20 81

4. Juli 1979 Datum Unterschrift: *i. A. Frieß*

Hans Schmidt 10.7.79

HAUS FALLER

QUERSCHNITT / M = 1:100



Genehmigt

durch Urkunde der
Stadt Ostfildern
Az. III/60-K 19 79/40
vom 12.12.1979

Die Richtigkeit der Einzeichnung
des alten Geländes bestätigt!
Stuttgart, den 3.10.79

[Signature]
öffentl. best. Verm. Ing.

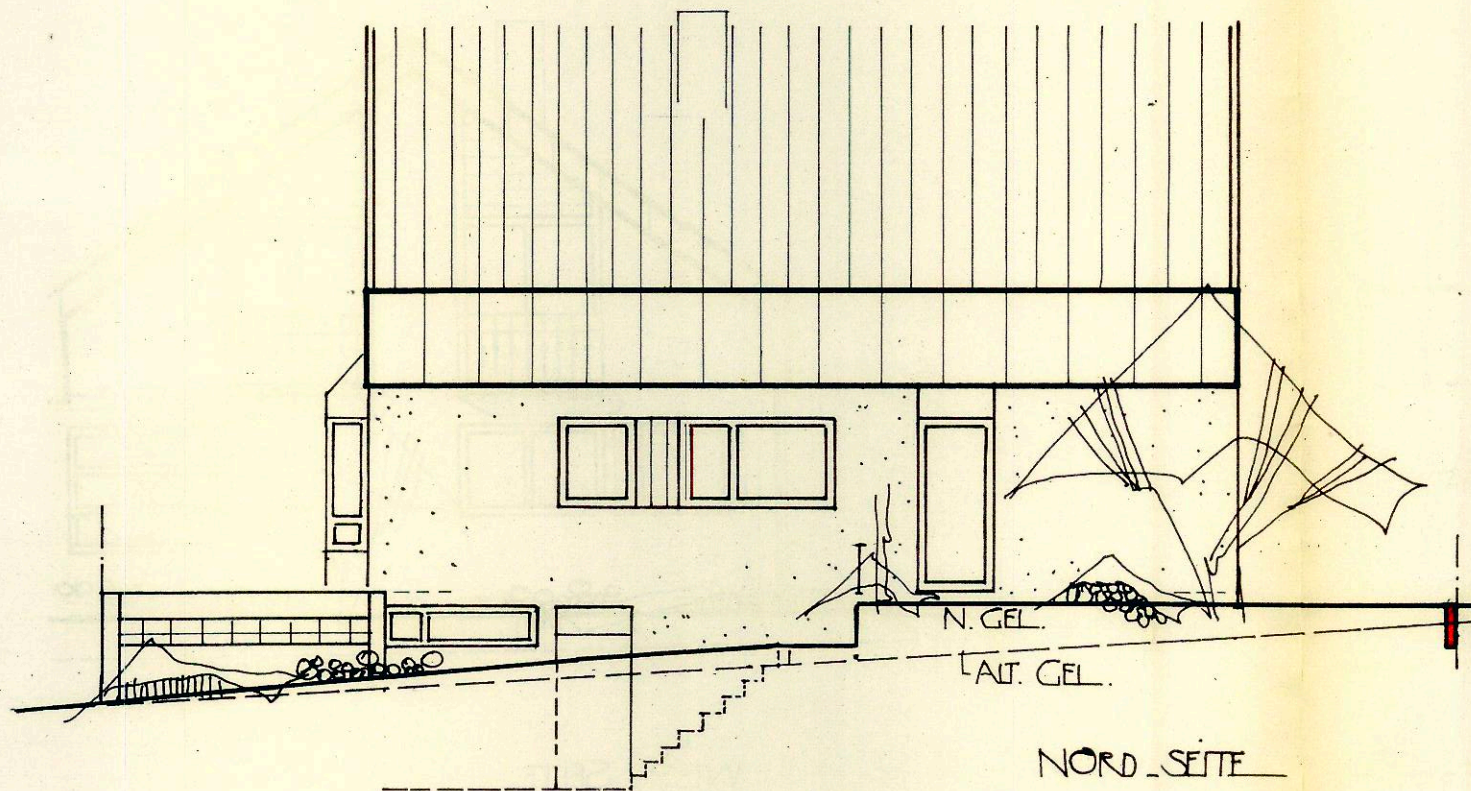
ANERK: IM JUNI 79
DER BAUHERR:

[Signature]
A. Faller

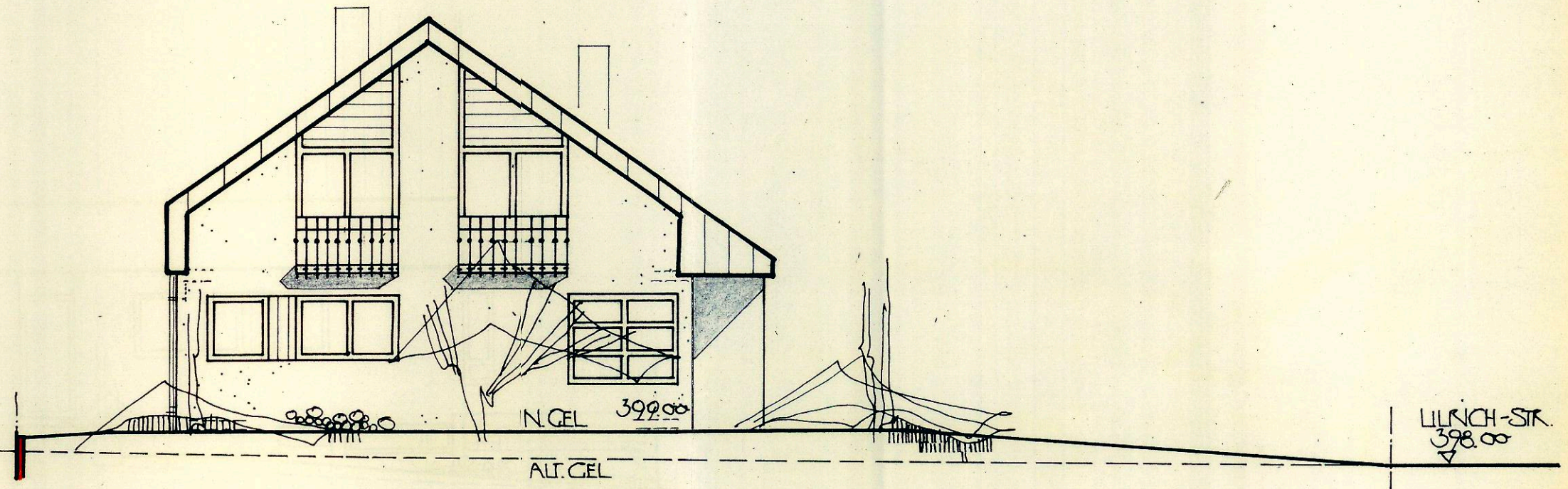
GEF.: IM JUNI 1979
DER ARCHITEKT:

[Signature]

HAUS FALLER
ANSICHTEN / M=1:100



NORD-SEITE



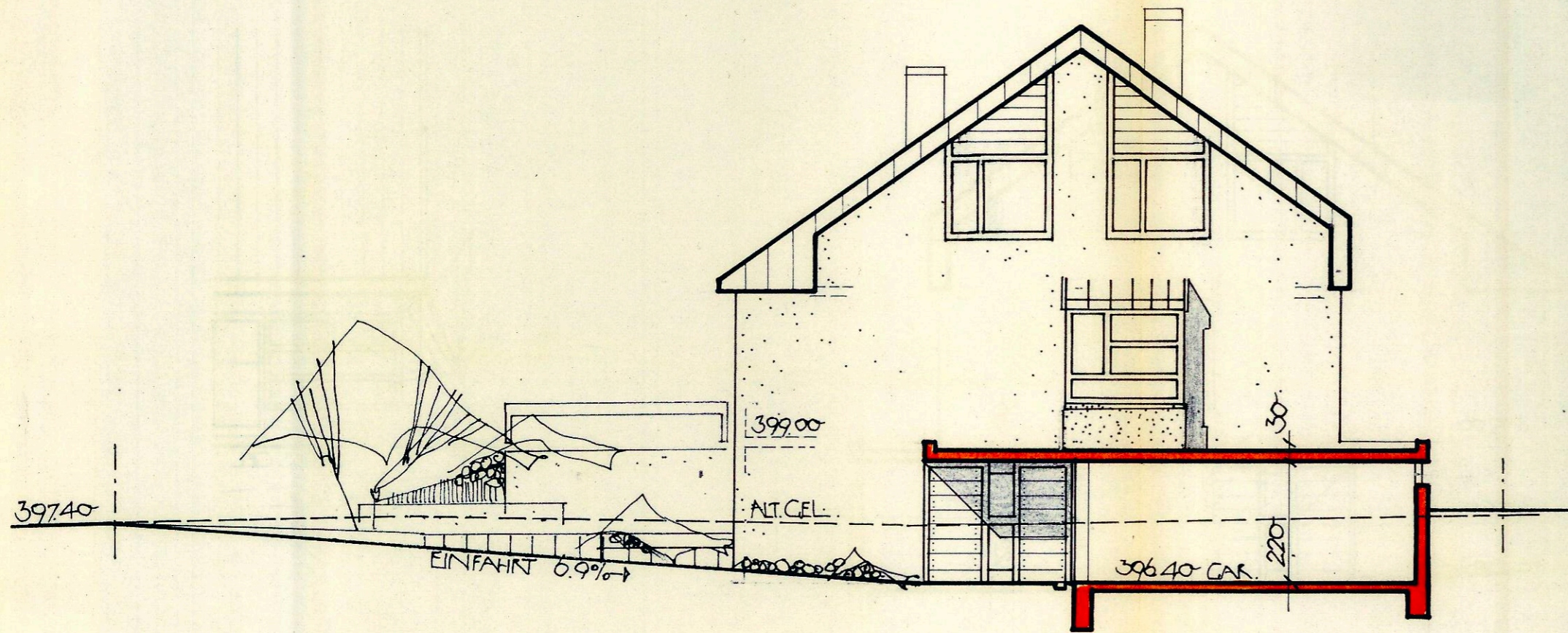
WEST-SEITE



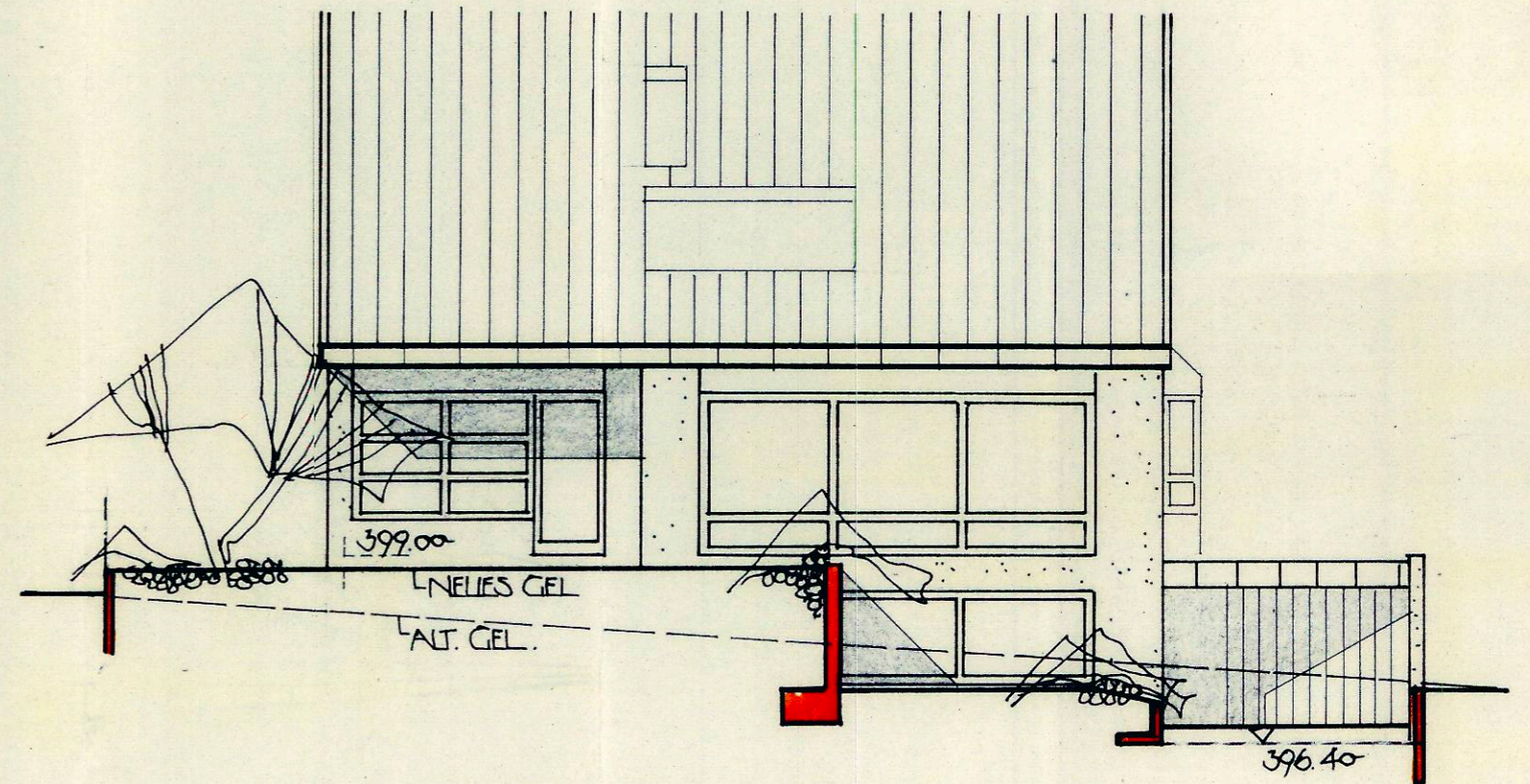
Genehmigt
durch U. v. d. der
Stadt Ostfildern
Az. III/60-K 19 79 / 40
vom 12. 10. 1979

Die Richtigkeit der Einzeichnung
des alten Geländes bestätigt
Stuttgart, den 3. 10. 79
[Signature]
öffentl. best. Verm. Ing.

ANERK.: IM JUNI 79
DER BAUHERR:
[Signature]
GEF.: IM JUNI 1979
DER ARCHITEKT:
[Signature]



OST SEITE



SÜD S.



Genehmigt
durch Urkunde der
Stadt Ostfildern
Az. III/60-K. 19.79/40
vom 12.10.1979

Die Richtigkeit der Einzeichnung
des alten Geländes bestätigt:
Stuttgart, den 3.10.79

[Signature]
öffentl. best. Verm. Ing.

ANERK. IM JUNI 79
DER BAUHERR:
A. Faller f. Faller
GEF. IM JUNI 1979
DER ARCHITEKT:
Lam