

Exposé

Mehrfamilienhaus in Sankt Georgen im Schwarzwald

2 ½ Familienhaus in zentraler, ruhiger Süd- und Aussichtslage in St. Georgen/Schwarzwald



Objekt-Nr. OM-458441

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **390.000 €**

Johann-Sebastian-Bach-Straße 2
78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1932	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	499,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	236,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	336,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnhaus mit zwei 4-Zimmer-Wohnungen je 93 qm und einer 2-Zimmer Wohnung 49 qm im DG.

Im EG und OG: je eine 4 Zimmer-Wohnung, Küche, Bad mit Badewanne, Dusche,

2 Waschbecken und WC, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Balkon in Aussichtslage

DG: möblierte 2 Zimmer-Wohnung mit Wohn/Schlafzimmer, Wohnküche und Bad mit Dusche und WC.

Das Haus wurde 1932 gebaut, 1968 durch einen Anbau erweitert und 1999/2001 generalsaniert.

OG- und DG-Wohnung sind bezugsfertig und wären ideal für die Eigentümerfamilie.

Die EG-Wohnung ist vermietet.

Der Verkauf ist provisionsfrei.

Ausstattung

Detailbeschreibung

Baujahr 1932, quadratischer Grundriss, Fachwerk ausgemauert und Schindelfassade, voll unterkellert, Biberschwanzziegel mit Futterdach, Kellerwände Beton mit Sandsteinvormauerung.

1956: Einzelgarage West

Anbau 1968: Wohnzimmer 30 qm mit Balkon, im Kellergeschoss gleiche Fläche mit 2 Südfenstern.

Garage Ost

Generalsanierung 1999/2000:

Estrich, Parkett- und Fliesenböden, Türen, Wände und Decken und Bäder kpl. neu

Heizung: Etagenheizung mit Gastherme und Warmwasserspeicher

Sanitär und Elektroinstallation kpl. neu

Isolierung Außenwände mit Styropor 6 cm und Verputz

2000-2013: Austausch der Fenster: Kunststofffenster mit 2-fach Isolierglas, Austausch Haustüre und Kellerausgangstüre, Austausch der Rollläden

2003: Dachloggia umgebaut zu Wohnraum mit 3 Dachflächenfenstern

2008: Garagendächer saniert, Firstziegel neu eingemörtelt

2013: Treppenhausrenovierung

2014: Parkettrenovierung

2014: Sanierung Duschen im EG und DG

2017: Sat-Antenne getauscht

2017: Fassadenanstrich erneuert

2024: Pflaster Einfahrt Ostgarage erneuert

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Lage

Zentrumsnahe Süd- und Aussichtslage.

Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Banken, Supermarkt und Einzelhandel sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sonnigen Südlage mit Blick in Brigachtal.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	153,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



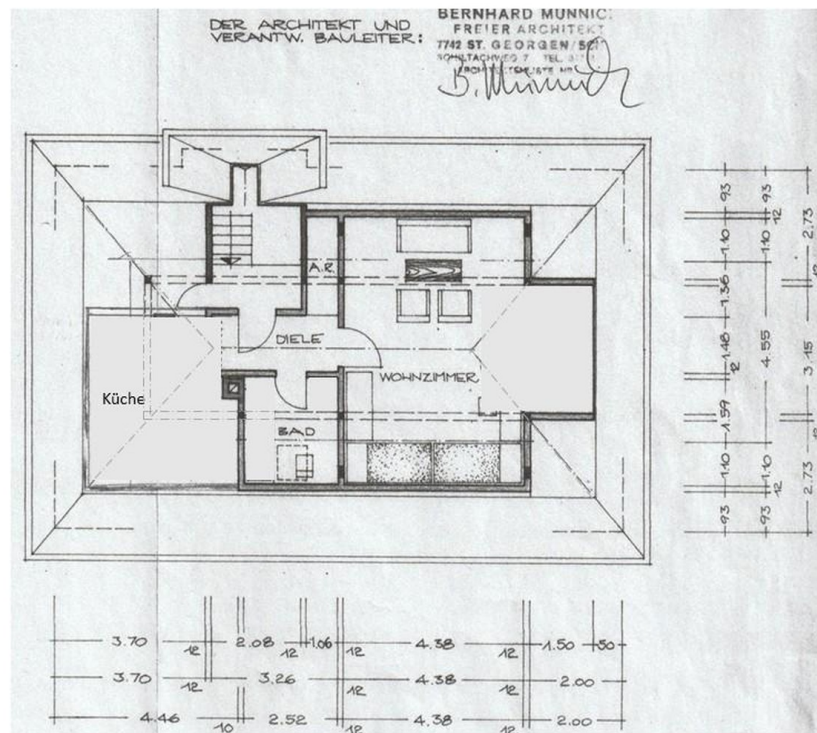
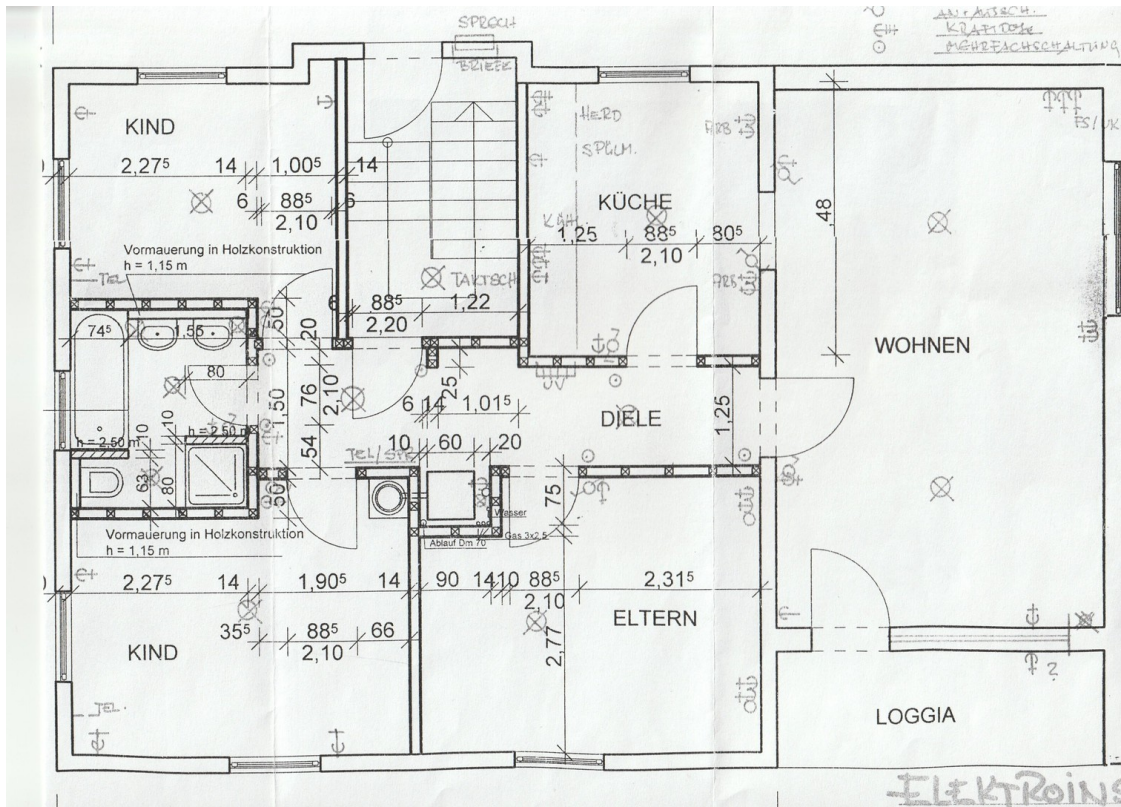
Westseite

Exposé - Galerie

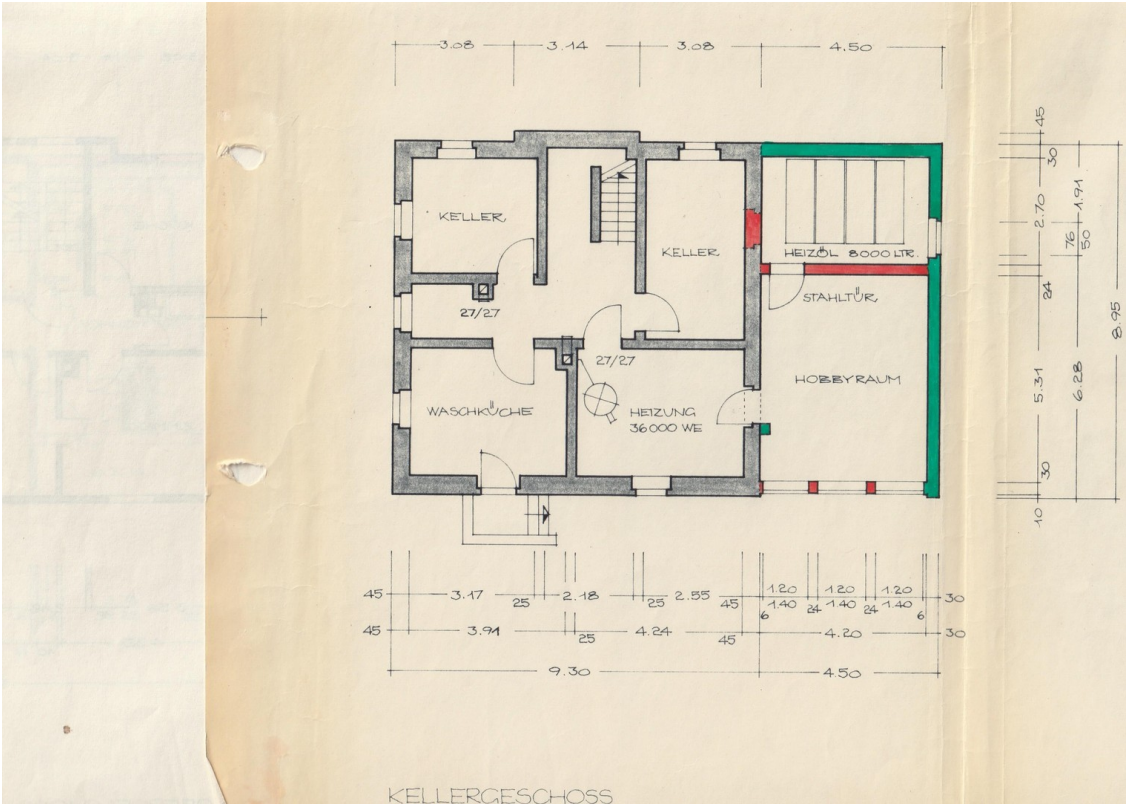


Blick ins Brigachtal

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Eintragungsbuch Nr. 8801 I AM 2 S mov
vom 28. Mai 1968

Anbau an das Wohnhaus
des Herrn Konrad Weißer
St.-Georgen
Joh. Seb. Bach-Str. 2



Berechnung der neu erstellten Wohnfläche

E.G. Wohnzimmer	4,26 x 6,81	=	29,01 qm
Loggia	4,26 x 1,56 x 1/4	=	1,66 "
			<hr/>
		3 %	30,67 qm
			0,92 "
			<hr/>
			29,75 qm
			<hr/> <hr/>
O.G. Wohnzimmer	4,26 x 6,81	=	29,01 qm
Loggia	4,26 x 1,56 x 1/4	=	1,66 "
D.G. Wohnzimmer	4,38 x 4,55 + $\frac{4,38 \times 1,10}{2}$	=	24,75 "
	+ $\frac{4,38 \times 1,10}{2}$		
Bad	2,52 x 1,59 + $\frac{2,52 \times 1,10}{2}$	=	5,39 "
Flur	3,26 x 1,48	=	4,82 "
Abstellraum	1,06 x 1,36 + $\frac{1,06 \times 1,10}{2}$	=	2,02 "
Loggia	1,50 x 3,15 x 1/4	=	1,18 "
			<hr/>
		3 %	68,83 qm
			2,06 "
			<hr/>
			66,77 qm
			<hr/> <hr/>
	gesamt		96,52 qm
			<hr/> <hr/>

Aufgestellt: St. Georgen/Schwarzw.
25. Jan. 1968

BERNHARD MÜNNICH
FREIER ARCHITEKT
7742 ST. GEORGEN/SCHW.
SCHWARZW. TEL. 07723 232
ARCHIT. KONTAKT NR. 733
B. Münnich

Exposé - Grundrisse

Anbau an das Wohnhaus
des Herrn Konrad Weiser
St. Georgen
Joh. Seb. Bach-Str. 2

Berechnung der vorhandenen Wohnfläche

E.G.	Zimmer	2,94 x 3,54	=	10,41 qm
"	"	3,60 x 4,50	=	16,20 "
"	"	4,32 x 3,60 / .0,59 x 0,41	=	15,31 "
	Küche	3,56 x 3,25 + 0,48 x 0,45	=	11,79 "
	Bad	2,35 x 1,50 / .0,41 x 0,45	=	3,34 "
	Diele	3,45 x 1,45	=	5,00 "
	Flur	2,94 x 1,25	=	3,68 "

65,73 qm
3 % 1,97 "

63,76 qm

O.G.	Zimmer	2,94 x 3,54	=	10,41 qm
"	"	3,60 x 4,50	=	16,20 "
"	"	4,32 x 3,60 / .0,59 x 0,41	=	15,31 "
	Küche	3,56 x 3,25 + 0,48 x 0,45	=	11,79 "
	Bad	2,35 x 1,50 / .0,41 x 0,45	=	3,34 "
	Diele	3,45 x 0,45	=	5,00 "
	Flur	2,94 x 1,25	=	3,68 "

65,73 qm
3 % 1,97 "

63,76 qm

gesamt 127,52 qm

Aufgestellt: St. Georgen/Schwarzw.
25. Jan. 1968

BERNHARD MÜNNICH
FREIER ARCHITEKT
7742 ST. GEORGEN/S
SCHWARZWALD TEL. 0773
ARCHITECTENLISTE NR. 107

B. Münnich

Exposé - Grundrisse

Anbau an das Wohnhaus
des Herrn Konrad Weißer
in St. Georgen/Schwarzw.
Joh.-Seb.-Bach-Str. 2

Berechnung des vorhandenen umbauten Raumes nach DIN 277 :

<u>Kellergeschoß:</u>	$(9,30 \times 8,95 + 3,14 \times 0,45) \times 2,40$	=	203,16 cbm
<u>Erdgeschoß:</u>	$(9,20 \times 8,85 + 3,04 \times 0,45) \times 2,80$	=	231,81 "
<u>Obergeschoß:</u>	$(9,20 \times 8,85 + 3,04 \times 0,45) \times 2,80$	=	231,81 "
<u>Dachgeschoß:</u> nicht ausgebaut	$\frac{4,40 \times 8,85}{6 \times 3} (2 \times 9,20 + 2,00)$	=	44,13 "
<u>Dachgeschoß:</u> ausgebaut	$\frac{2,30 \times 2,40}{2} \times 2,18 \times 2/3$	=	4,01 "
	insgesamt	=	714,92 cbm =====

Berechnung des neu erstellten umbauten Raumes nach DIN 277 :

<u>Kellergeschoß:</u>	$4,50 \times 8,95 \times 2,40$	=	96,66 cbm
<u>Erdgeschoß:</u>	$4,50 \times 8,85 \times 2,80$	=	111,51 "
<u>Obergeschoß:</u>	$4,50 \times 8,85 \times 2,80$	=	111,51 "
<u>Dachgeschoß:</u>	$\frac{4,50 \times 8,85 \times 4,40}{2 \times 3}$	=	29,21 "
<u>Dachgeschoß:</u> ausgebaut	$\frac{1,10 + 2,40}{2} \times 1,37 \times 7,24 \times 2/3$	=	11,57 "
	$4,25 \times 2,40 \times 8,00 \times 2/3$	=	54,40 "
	$\frac{1,10 + 2,40}{2} \times 1,37 \times 5,68 \times 2/3$	=	9,08 "
	insgesamt	=	423,94 cbm =====

Aufgestellt: St. Georgen: 25. Januar 1968

BERNHARD MÜNNICH
FREIER ARCHITEKT
7742 ST. GEORGEN/SCHW.
SCHILTÄCHWEG 7 TEL. 077 24/37
ARCHITECTENLISTE NR. 1239

B. Münnich

Exposé - Grundrisse

Wohnfläche					
Änderung im DG:					
Wohnzimmer					24,75
Loggia entfernt, jetzt Wohnraum					
statt 1/4 jetzt 1/2	1,5	3,15	0,5		2,36
Bad					5,39
Flur					4,82
Abstellraum					2,02
Erweiterung Küche 1990	1,8	3			5,4
	0,8	1			0,8
	4	1	0,5		2
	2,6	1	0,5		1,3
					48,84
vorhandene Wohnfläche	EG	OG		DG neu	
	63,76	63,76			
Anbau 1968 neu erstellte Wohnfläche	29,75	29,75			
	93,51	93,51		48,84	<u>235,86</u>