



IMMO-SHOP-BESIGHEIM

EXPOSÉ



Tolles Mehrfamilienhaus in Toplage



Ahlesbrunnenweg 19, 74321 Bietigheim-Bissingen

Baujahr	1971
Wohnfläche	249,71 m ²
Nutzfläche	50,00 m ²
Grundstücksfläche	690,00 m ²
Kaufpreis	990.000,00 €

Wir berechnen 3,57 % des Bruttoverkaufspreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer des notariell verbrieften Kaufpreises am Tage der Verbriefung. Fällig beim Erwerb für unsere Nachweis- und / oder Vermittlungstätigkeit, zahlbar innerhalb von 8 Tagen nach notarieller Verbriefung.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Widerrufsbelehrung.



Objekt

Das Haus wurde in einer massiven Bauweise erstellt und ist wie folgt aufgeteilt. Im Erdgeschoß befindet sich eine 2 Zimmer Wohnung mit 53 m² und einer großen Terrasse und einem schön angelegten großen Garten. Im 1.OG befindet sich eine 4 1/2 Zimmer Wohnung 95 m² mit großem Balkon und einer traumhaften Aussicht. Im 2.OG befindet sich eine 4 1/2 Zimmer Wohnung mit 100 m² und einem großen herrlichen Balkon mit einer wunderschönen Aussicht. Die Wohnungen sind sehr gut geschnitten und befinden sich in einem guten Zustand. Die Fenster wurden 2011 Erneuert. Das Haus kann als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage genutzt werden. Eine Doppelgarage mit 2 Stellplätzen vor den Garagen sind vorhanden. Ein Keller mit Waschküche und Tiefenkeller gibt es auch.

Ausstattung

Die Wohnungen sind gemäß dem Baujahr ausgestattet und entsprechen nicht dem heutigen Standard.



Lage

Das idyllisch gelegene Bietigheim-Bissingen besticht durch den mittelalterlichen Kern und interessante Bauwerke. Trotz der starken Verwurzelung in der Historie ist Bietigheim-Bissingen keineswegs im Mittelalter stehengeblieben. Vielmehr ist es gelungen, modernes Leben, gegenwärtige Bedürfnisse und fortschrittliche Ideen mit der alten gewachsenen Bausubstanz in Einklang zu bringen. Eine leistungsfähige Gastronomie mit Speiselokalen, Cafés, Weinstuben und Bistros lädt zum Verweilen und Genießen ein. Mit Schulen, sozialen Einrichtungen und anderen, wichtigen Institutionen für alle Altersschichten, ist Bietigheim-Bissingen gut versorgt. Grünflächen und der Baumbestand reichen bis in den Stadtkern hinein.



Ansprechpartner

Immo-Shop Besigheim, Hauptstr. 18, 74354 Besigheim

Herr Wasilios Totsikas

Tel.: +49 7143 968653

Email: wt@immo-shop-besigheim.de



Sonstiges

Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.



Nord



Strombergstraße

1,92%

DN. 182

v.B.

2,5%

218.67

218.39

165.0m

217.47

217.54

217.72

gen. Baul v. 1.9.59

Gar.
Sd., mv.

Wohnhaus
I, 126,
Sd., mv. 23

3387₁

3387₃

Karl Pregitzer

3386

Maria
Distelmaier,
led. Stenotyp.

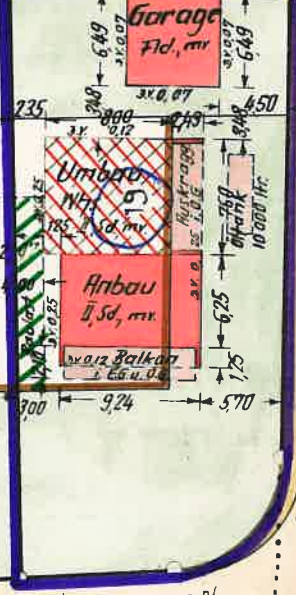
3387/4

3385₂

Huber,

6.24 4.50

Garage
Fid., mv.



Ahlesbrunnenweg
6.16% DN. 126

KS OK-21432
Sohle = 211.26

KS OK-21275
Sohle = 211.12

Bielweg
21290

Ausrundung 220%

DN. 183

Ausrundung v.B.

Ausrundung 0.40%

212.55

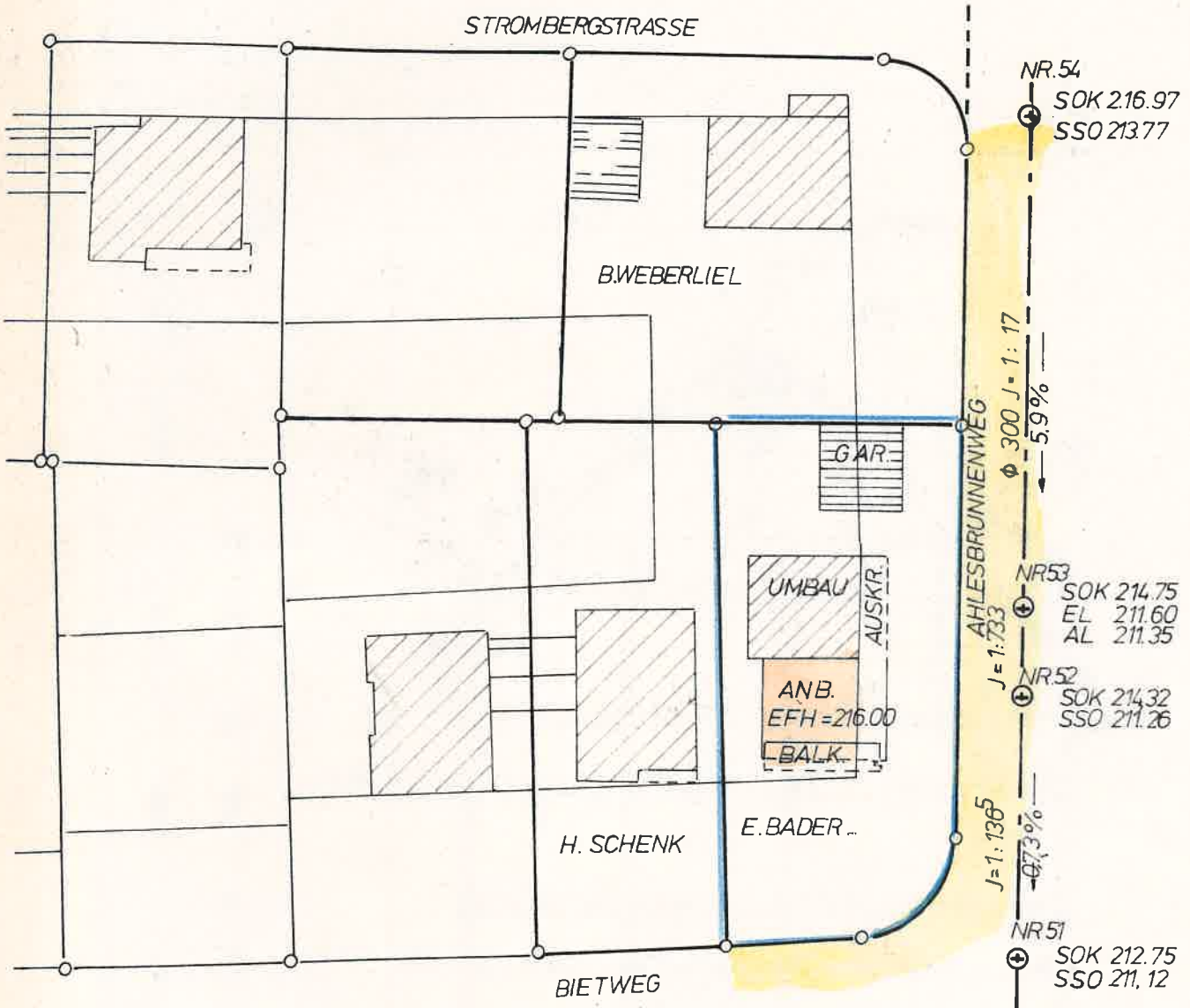
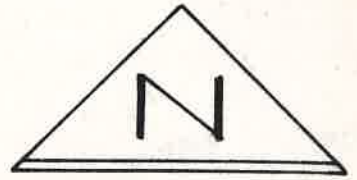
212.47

212.47



Maßstab 1:500

LAGEPLANSKIZZE M. 1:500



GEFERTIGT: 712 bietigheim-metterzimmern
 21.4.1971
 freier architekt
reinhold grünemay
 albert-schweitzer-str. 40
 telefon 41102

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

- 8.1 Bebauungsplan (Name u. RegNr.): Ahlesbrunnenweg-Helenenburg
 8.2 rechtsverbindlich (§ 12 BBauG): JA/NEIN seit: 1.9.1959
 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 Grundflächenzahl = GRZ: (0,4) oder Größe der Grundfläche:
 8.5.3 Nutzung Geschossflächenzahl = GFZ: oder Größe der Geschossfläche:
 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 BauVorIVO)**

- 9.1 Fläche des Baugrundstückes: 690 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 690 qm

	bauliche Grundfläche	Geschossfläche	Baumasse
9.3 baul. Nutzung d. Baugrundstückes			
9.4.1 baul. Anlagen vorhanden	61 qm	85 qm	cbm
9.4.2 (ohne Garagen und überdachte Stellplätze) geplant	59 qm	213 qm	cbm
9.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden	-- qm	qm	cbm
9.5.2 geplant	41 qm	qm	cbm
9.6 vorhanden + geplant	41 qm	qm	cbm
9.7 Nach § 21a Abs. 3 S. 1 BauNVO ab 0,1 x MGF	69 qm		
9.8 verbleiben	-- qm		
9.9 anzurechnen unter Berücksichtigung von § 21a	Abs. 3 BauNVO -- qm	Abs. 4 BauNVO -- qm	Abs. 4 BauNVO -- cbm
9.10 in Anspruch genommen	120 qm	298 qm	cbm
9.11	MGF x GRZ = (276) qm	MGF x GFZ = qm	MGF x BMZ = qm
9.12		Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauNVO qm	Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauNVO qm
9.13 zulässige Nutzung	(276) qm	qm	cbm
9.14 zulässige Nutzung überschritten	zu --- qm = --- %	zu --- qm = --- % ¹⁾	zu --- cbm = --- %

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

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

Planverfasser:

Lageplan zeichnerischer und schriftlicher Teil gefertigt.

Der Sachverständige (§ 79 Abs. 2 LBO)

Bissingen / Enz, den 7.6.1971

Datum Unterschrift

Bauherr:

Datum Unterschrift

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

Bearbeitungs-
vermerke

Stadt — Landkreis: Ludwigsburg Stadt- Gemeinde: Bietigheim Gemarkung: dto.

LAGEPLAN

— SCHRIFTLICHER TEIL —
 zum Bauantrag (§ 2 BauVorIVO)

		Bearbeitungs- vermerke
1	Bauherr (Name und Anschrift)	Eise B a d e r geb. Schenk, Werkmeister's Witwe, Ahlesbrunnenweg 19
2	Bauliche Nutzung des Baugrundstückes (§ 2 Abs. 6 Nr. 6 BauVorIVO) geplant vorhanden	Wohnhaus-Umbau, Anbau, Garage, Öltank Wohnhaus
3	Baugrundstück (§ 2 Abs. 6 Nr. 1 BauVorIVO) Flurstück(e) Nr. Grundbuch Fläche	Ahlesbrunnenweg 19 1555 690 qm
4	Eigentümer lt. Grundbuch mit Anschrift (§ 2 Abs. 6 Nr. 1 BauVorIVO)	Eise B a d e r , Witwe, Ahlesbrunnenweg 19, Bernhard B a d e r , Schreinermeister, Eisenbahnstraße 18 und Inge A r n o l d geb. Bader in Marbach
5	Baulasten und sonstige öffentl. Lasten oder Beschränkungen mit Fundstelle (§ 2 Abs. 6 Nr. 3 BauVorIVO)	bestehende Baulast zugunsten Flst. 3387/4 siehe Lageplan zeichnerischer Teil. Fundstelle: Baulastebuch Band 5 Blatt 566
6	Bemerkungen und Hinweis auf Schutzraumbauten (§ 2 Abs. 6 Nr. 4 BauVorIVO)	-----
7	Nachbargrundstücke Flurstück Nr. (§ 2 Abs. 6 Nr. 2 BauVorIVO) Eigentümer lt. Grundbuch mit Anschrift	3387/4 Helmut S c h e n k , Mechaniker's Ehe- leute, Bietweg 2 Ahlesbrunnenweg 23 Dr. Bruno W e b e r - L i e l , Oberstudien- rat's Eheleute, Ahlesbrunnenweg 23

1) Nichtzutreffendes streichen

BAUVORHABEN E. BADER

BIETWEG

NR51
SOK 212.75
SSO 211.12

EL. 211.65
KS0211.15

$\phi 300$ J = 1:136⁵
0,73%

NR52
SOK 214.32
SSO 211.26

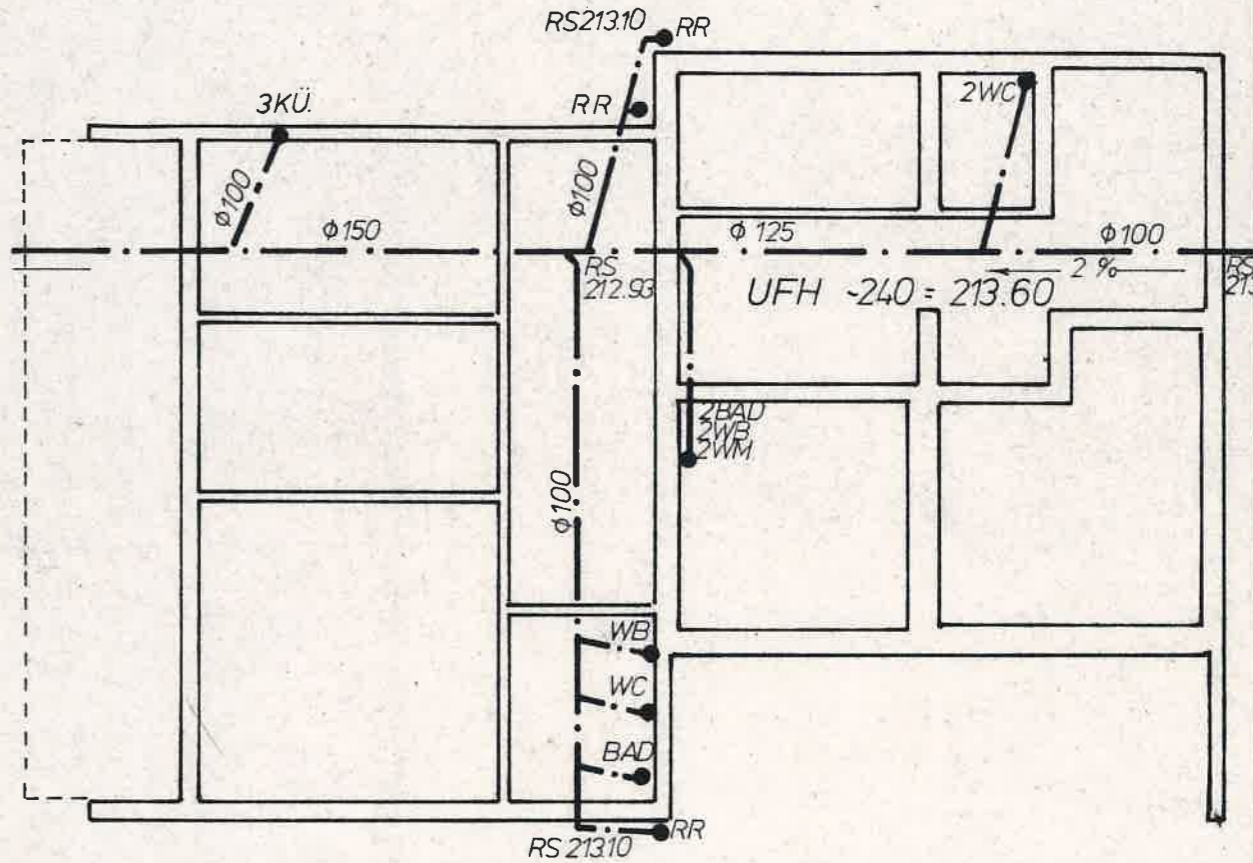
KSCH.
SSO 212.14

$\phi 150$
5,8%

KSCH.
SSO 212.69

2%

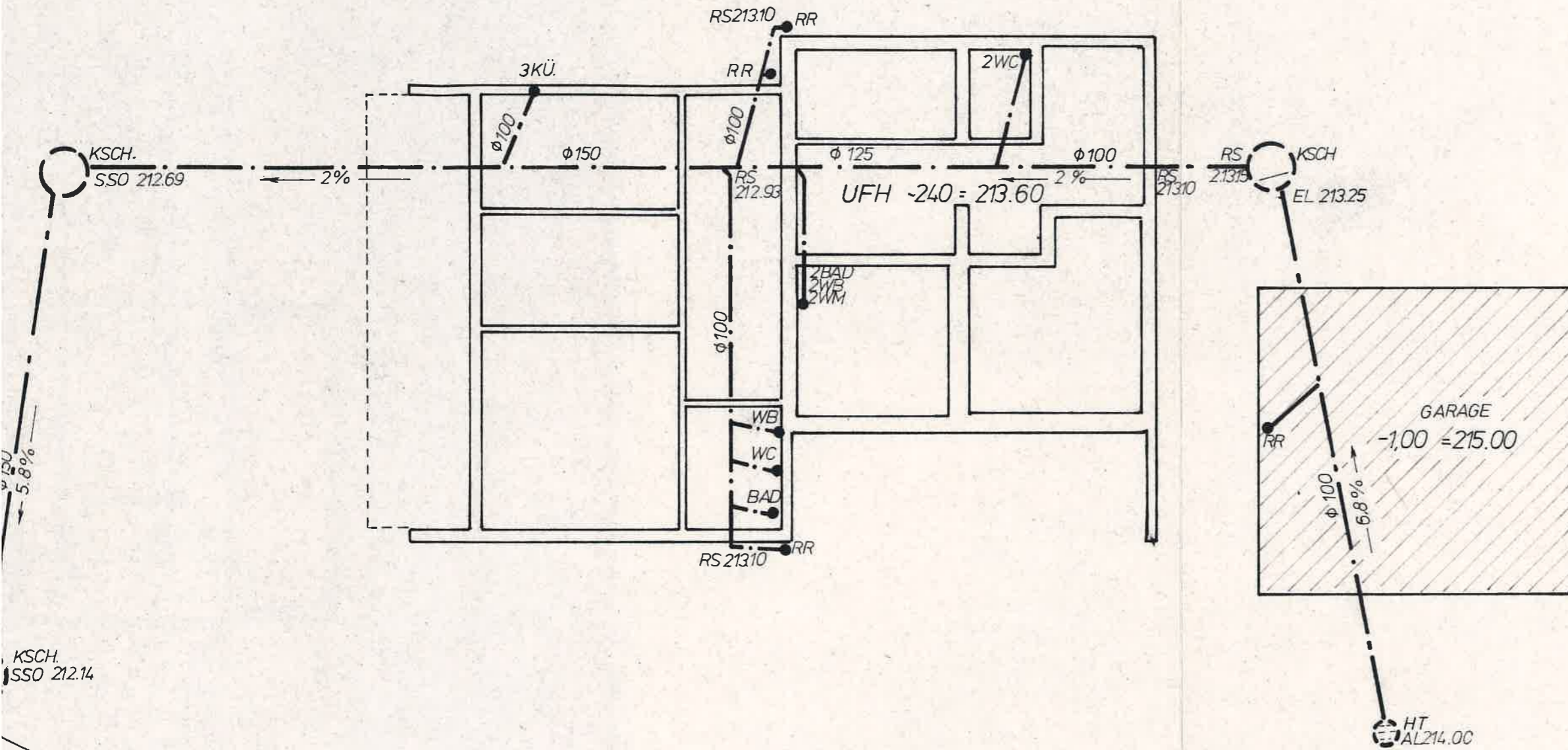
AHLESBRUNNENWEG



GRUNDRISS - KAN



ABEN E. BADER



AHLESBRUNNENWEG

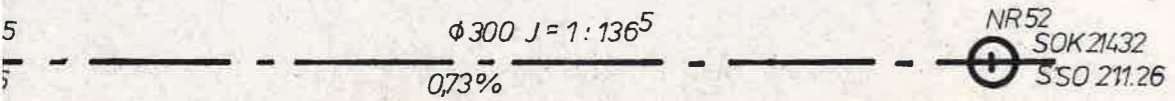
GRUNDRISS - KANALISATION

M 1 : 100

GEFERTIGT: 21.4.1971

freier architekt
reinhold grünemay
712 bietigheim-metterzimm
albert-schweitzer-str. 46
telefon 411 02

ANERKANNT:



Bauvorhaben E. Bader, Bietigheim, Ahlesbrunnenweg 19

Wohnflächenberechnung (alt)

<u>EG</u>									
Vorplatz	:	1	x	1.40	x	2.15	=	3.01 qm	
WC	:	1	x	0.90	x	1.75	=	1.57 qm	
Küche	:	1	x	3.40	x	2.90	=	9.86 qm	
	:	1	x	0.40	x	1.75	=	0.70 qm	
./.. Kamin	:	1	x	0.50	x	0.50	=		0.25 qm
Wohnzimmer	:	1	x	3.40	x	4.50	=	15.30 qm	
Schlafzimmer	:	1	x	3.60	x	3.40	=	12.24 qm	
	:	1	x	0.80	x	2.10	=	1.68 qm	
<u>DG</u>									
Zimmer	:	1	x	3.65	x	4.25	=	15.51 qm	
								<hr/>	
								59.87 qm	0.25 qm
								0.25 qm	
								<hr/>	
								59.62 qm	
./.. 3 % für Putz								1.79 qm	
								<hr/>	
								57.83 qm	
								<hr/>	
								=====	

Berechnung "Umbauter Raum" (alt)

1	x	7.60	x	8.00	x	5.30	=	322.240 cbm
1	x	3.85	x	4.55	x	2.60	=	45.545 cbm
2	x	1.88	x	$\frac{2.60}{2}$	x	$4.55/3$	=	7.413 cbm
1	x	3.45	x	$\frac{7.60 + 4.00}{2}$	x	$2.60/3$	=	17.342 cbm
1	x	4.00	x	8.00	x	$2.90/6$	=	15.467 cbm
1	x	4.25	x	4.55	x	0.80	=	15.470 cbm
								<hr/>
								423.477 cbm
								=====

gefertigt: Bietigheim-Metterzimmern, Juli 1968

freier architekt
reinhold grünemay
 712 bietigheim-metterzim
 albert-schweitzer-str. 4
 telefon 411 02

Baubeschreibung:

Wohnhaus:

Fundamente	:	Stapfbeton B 120 / B 160
Umfassungswände UG - EG	:	Wabensteinmauerwerk 24 cm stark
Einbauwände UG - EG	:	Wabensteinmauerwerk 11,5 cm stark
Böden - UG	:	15 cm Betonboden auf 15 cm Kiesfilter
Decke über UG - EG	:	Stahlbetonmassivplatte d = 18 cm / d = 20 cm in B 225 (nach statischer Berechnung)
Umfassungswände DG	:	Wabensteinmauerwerk 24 cm stark
Einbauwände - DG	:	Holzfachwerkwände - Riegelmauerwerk
Decke über DG	:	Holzbalkendecke (d = 18 cm)
Dachkonstruktion	:	Holzkonstruktion DN 45 ^o Hauptdach DN 20 ^o Dachausbauten
Dachdeckung	:	Ziegel - Reformpfannen
Kamin	:	Formsteinkamin 15/25 + 25/25 cm Wdstk. 12 cm
Heizung	:	Öl-Zentral-Warmwasserheizung
Fußbodenausbildung	:	40 mm Silikatestrich auf 20 mm Sillanmattenisolierung mit PVC-Beläge bzw. Steinzeugplatten
Fenster	:	Holz - Rekord - Doppelfenster
Abwasserbeseitigung	:	vom häuslichen Kanal zum Kontrollschacht und zum städt. Kanal.

Garage:

Fundamente	:	Stapfbeton B 120 / B 160
Umfassungswände	:	Wabensteinmauerwerk 24 cm stark
Boden	:	15 cm Betonboden mit 2 cm Glattstrich auf 15 cm Kiesfilter
Decke - Dach	:	Stahlbetonmassivdecke d = 18 cm - Flachdach mit Bitumenpappeisolierung
Fenster	:	Holz - Rekord - Doppelfenster
Tore	:	Kipptor in Ganzstahlausführung

gefertigt: Bietigheim-Metterzimmern, Juli 1968

freier architekt
reinhold grünemay
712 bietigheim-metterzimmern
albert-schweitzer-str. 40
telefon 41102

Bauvorhaben E. Bader, Bietigheim, Ahlesbrunnenweg 19

Wohnflächenberechnung

DG:

WC	:	1	x	0.90	x	1.75	=	1.57	qm	
Gard. + Flur	:	1	x	1.45	x	3.20	=	4.64	qm	
	:	1	x	1.00	x	1.35	=	1.35	qm	
Essen	:	1	x	2.35	x	2.90	=	6.82	qm	
Bad	:	1	x	1.70	x	2.15	=	3.66	qm	
Kind 1	:	1	x	3.40	x	4.49	=	15.27	qm	
Eltern	:	1	x	3.60	x	5.40	=	19.44	qm	
Flur	:	1/2	x	0.70	x	1.885	=	0.66	qm	
	:	1	x	3.935	x	1.885	=	7.42	qm	
Küche	:	1/2	x	0.70	x	4.01	=	1.40	qm	
	:	1	x	1.56	x	4.01	=	6.26	qm	
Kind 2	:	1	x	2.26	x	4.01	=	9.06	qm	
Wohnen	:	1/2	x	4.00	x	1.20	=	2.40	qm	
	:	1	x	4.00	x	2.81	=	11.24	qm	
	:	1	x	4.01	x	2.01	=	8.06	qm	
./. Kamin	:	1	x	0.50	x	0.75	=			0.37 qm
Balkon	:	1/4	x	2.00	x	8.76	=	4.38	qm	

103.63	qm	0.37	qm
0.37	qm		
<hr/>			
103.26	qm		
3.10	qm		
<hr/>			
100.16	qm		
<hr/>			

./. 3 % für Putz

<u>Gesamtwohnfläche:</u>	UG	53.08	qm
	EG	95.93	qm
	DG	100.16	qm

zus. 249.17 qm

Nutzflächenberechnung

Doppel-Garage:	1	x	6.01	x	5.76	=	34.62	qm
./. 3 % für Putz							1.04	qm
"Reine Nutzfläche							<u>33.58</u>	qm

gefertigt: Bietigheim-Metterzimmern, Juli 1968

freier architekt
reinhold grünemay
 712 bietigheim-metterzimmern
 albert-schweitzer-str. 40
 telefon 411 02

Bauvorhaben E. Bader, Bietigheim, Ahlesbrunnenweg 19

Berechnung "Umbauter Raum"

Wohnhaus:

1	x	7.60	x	10.24	x	5.30	=	412.467	cbm
1	x	4.25	x	4.55	x	0.80	=	15.470	cbm
1	x	7.50	x	9.24	x	5.53	=	383.229	cbm
1	x	7.50	x	9.24	x	0.90	=	62.370	cbm
1	x	7.50	x	$\frac{9.24 + 6.26}{2}$	x	1.70	=	98.813	cbm
1	x	2.10	x	4.00	x	1.30/2	=	5.460	cbm
1	x	7.60	x	10.24	x	2.60	=	202.342	cbm
1	x	15.10	x	6.26	x	3.20/6	=	50.414	cbm
<hr/>									
								1 230.565	cbm
<hr/>									

Garage:

1	x	6.49	x	6.24	x	2.70	=	109.344	cbm
<hr/>									

Zuschläge - Sichtbeton

2	x	9.24	x	1.00	=	14.48	qm
4	x	0.85	x	1.00	=	3.40	qm
2	x	9.24	x	0.85	=	15.71	qm
<hr/>							
						33.59	qm
<hr/>							

Berechnung "Reine Baukosten"

Wohnhaus	:	1 230.565	cbm	à	DM 145.--	=	DM 178 500.--
Garage	:	109.344	cbm	à	DM 75.--	=	DM 8 200.--
Zuschläge	:	33.59	qm	à	DM 65.--	=	DM 2 300.--
<hr/>							
Summe "Reine Baukosten"							DM 189 000.--
<hr/>							

gefertigt: Bietigheim-Metterzimmern, Juli 1968

freier architekt
reinhold grünemay
712 bietigheim-metterzimmer
albert-schweitzer-str. 40
telefon 41102.

Bauvorhaben E. Bader, Bietigheim, Ahlesbrunnenweg 19

Berechnung "Umbauter Raum"

Wohnhaus:

1	x	7.50	x	9.24	x	5.53	=	383.229	cbm
1	x	7.50	x	$\frac{9.24 + 6.26}{2}$	x	1.70	=	98.813	cbm
1	x	7.50	x	9.24	x	0.90	=	62.370	cbm
1	x	2.10	x	4.00	x	1.30 / 2	=	5.460	cbm
1	x	10.24	x	4.00	x	1.50 / 2	=	30.720	cbm
1	x	15.10	x	6.26	x	3.20 / 6	=	50.414	cbm
1	x	7.60	x	10.24	x	0.80	=	62.259	cbm
1	x	7.60	x	$\frac{10.24 + 6.26}{2}$	x	1.80	=	112.860	cbm

806.125 cbm

=====

Garage:

1	x	6.49	x	6.24	x	2.70	=	109.344	cbm
---	---	------	---	------	---	------	---	---------	-----

=====

Zuschläge - Sichtbeton

2	x	9.24	x	1.00	=	14.48	qm
4	x	0.85	x	1.00	=	3.40	qm
2	x	9.24	x	0.85	=	15.71	qm

33.59 qm

=====

Berechnung "Reine Baukosten"

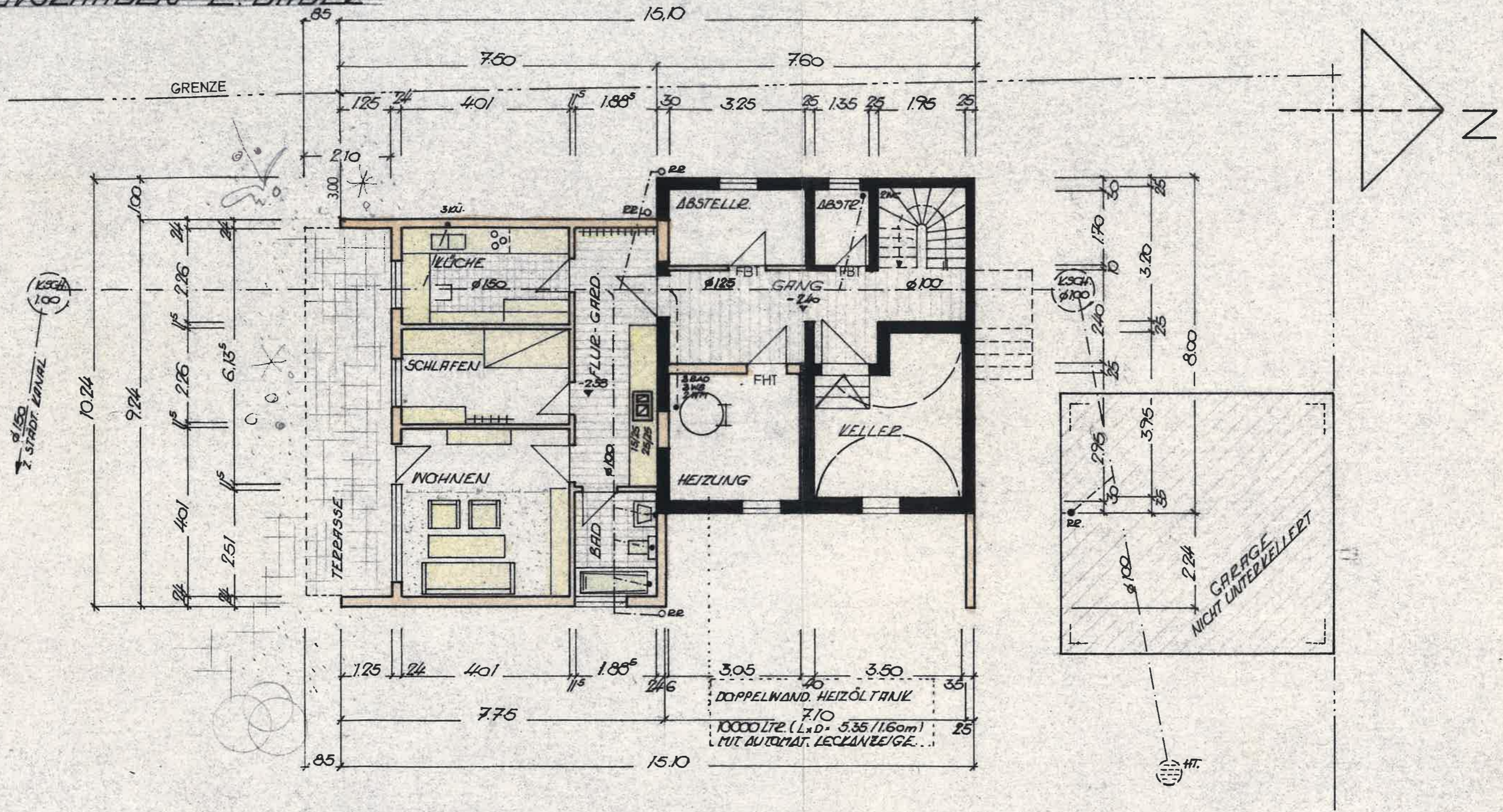
Wohnhaus	:	806.125	cbm	à	DM 145.--	=	117 000.--	DM
Garage	:	109.344	cbm	à	DM 75.--	=	8 200.--	DM
Zuschläge	:	33.59	qm	à	DM 65.--	=	2 300.--	DM

Summe "Reine Baukosten" 127 500.-- DM

=====

gefertigt: Bietigheim-Metterzimmern, Juli 1968

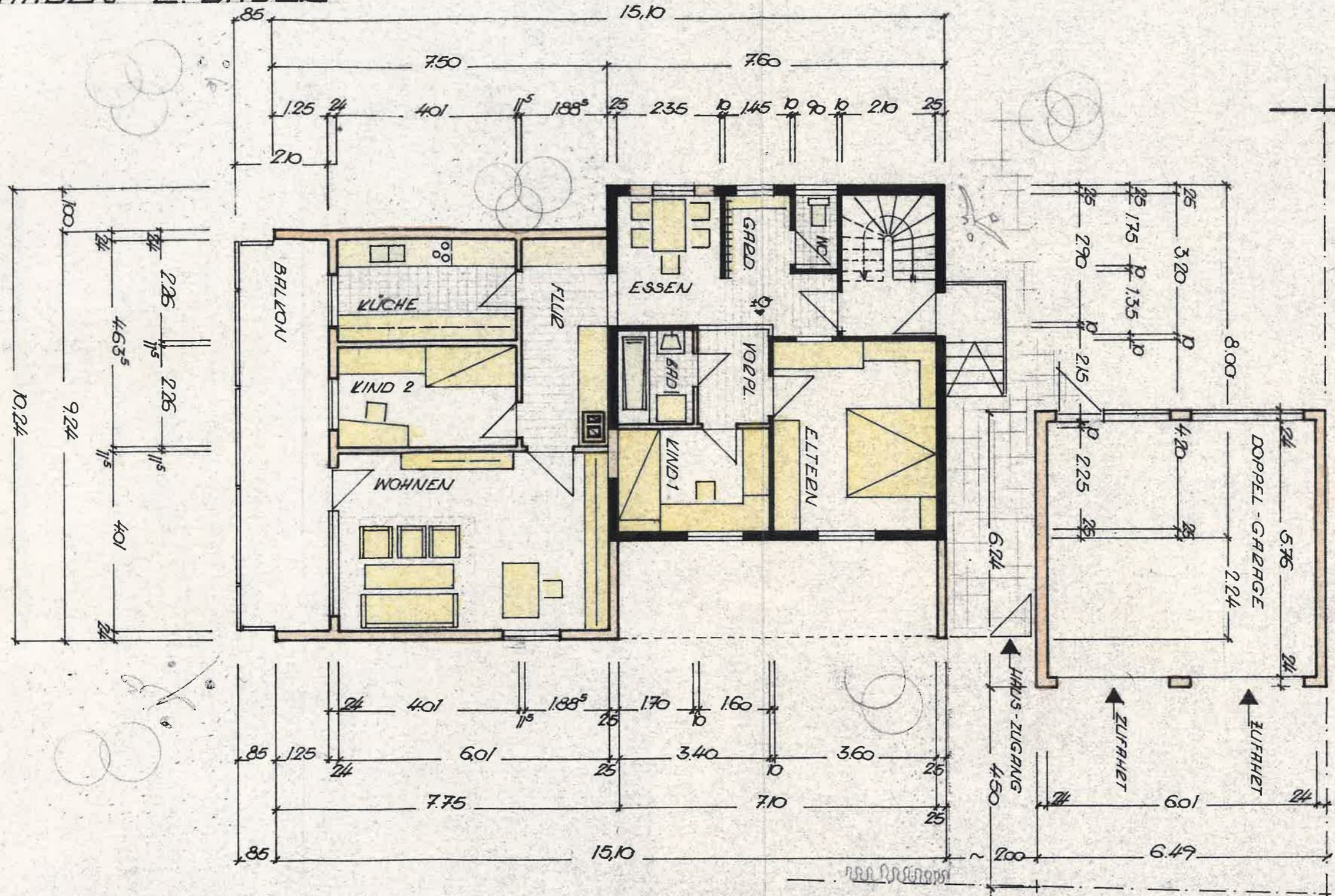
BRUVORHABEN E. BADER



UNTERGESCHOSS M. -1:100

freier architekt
reinhold grünemay
 GEFERTIGT 712 bietigheim-metterzimmern
 albert-schweitzer-str. 40
 telefon 411 02
 1. JULI 1968
 ANERKANNT:

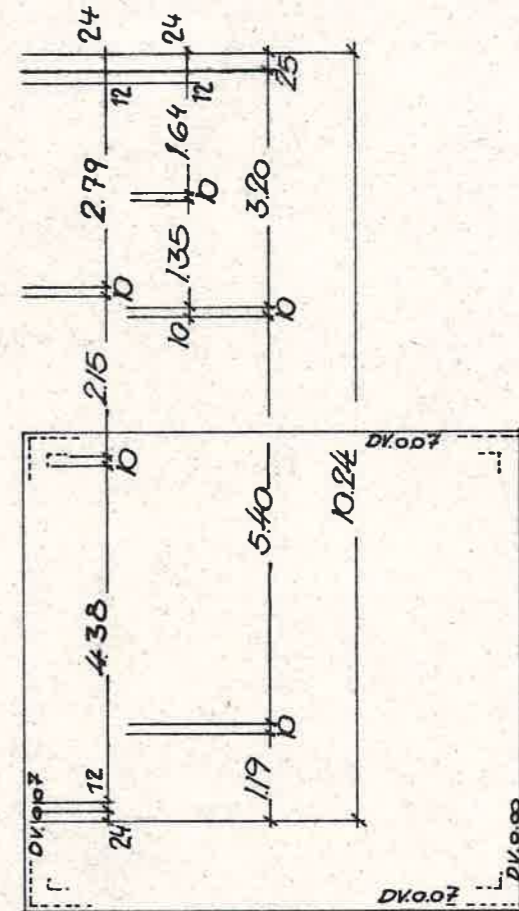
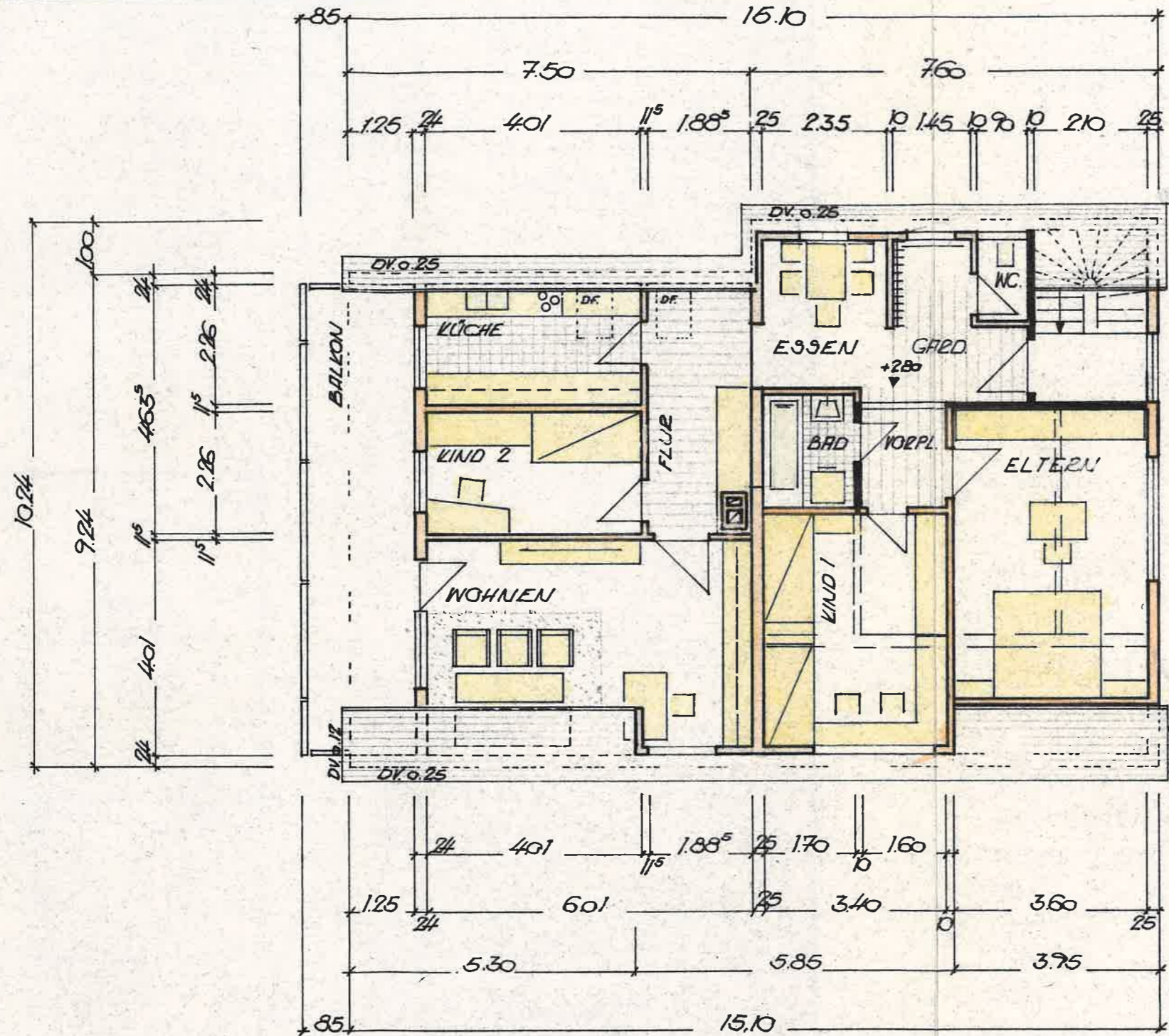
BAUVORHABEN E. BADER



ERDGESCHOSS M. - 1:100

freier architekt
reinhold grünemay
 GEFERTIGT: 712 bietenheim-metterzimmern
 albert-schweitzer-str. 40
 telefon 41102
 1. JULI 1968
 ANERKANNT:

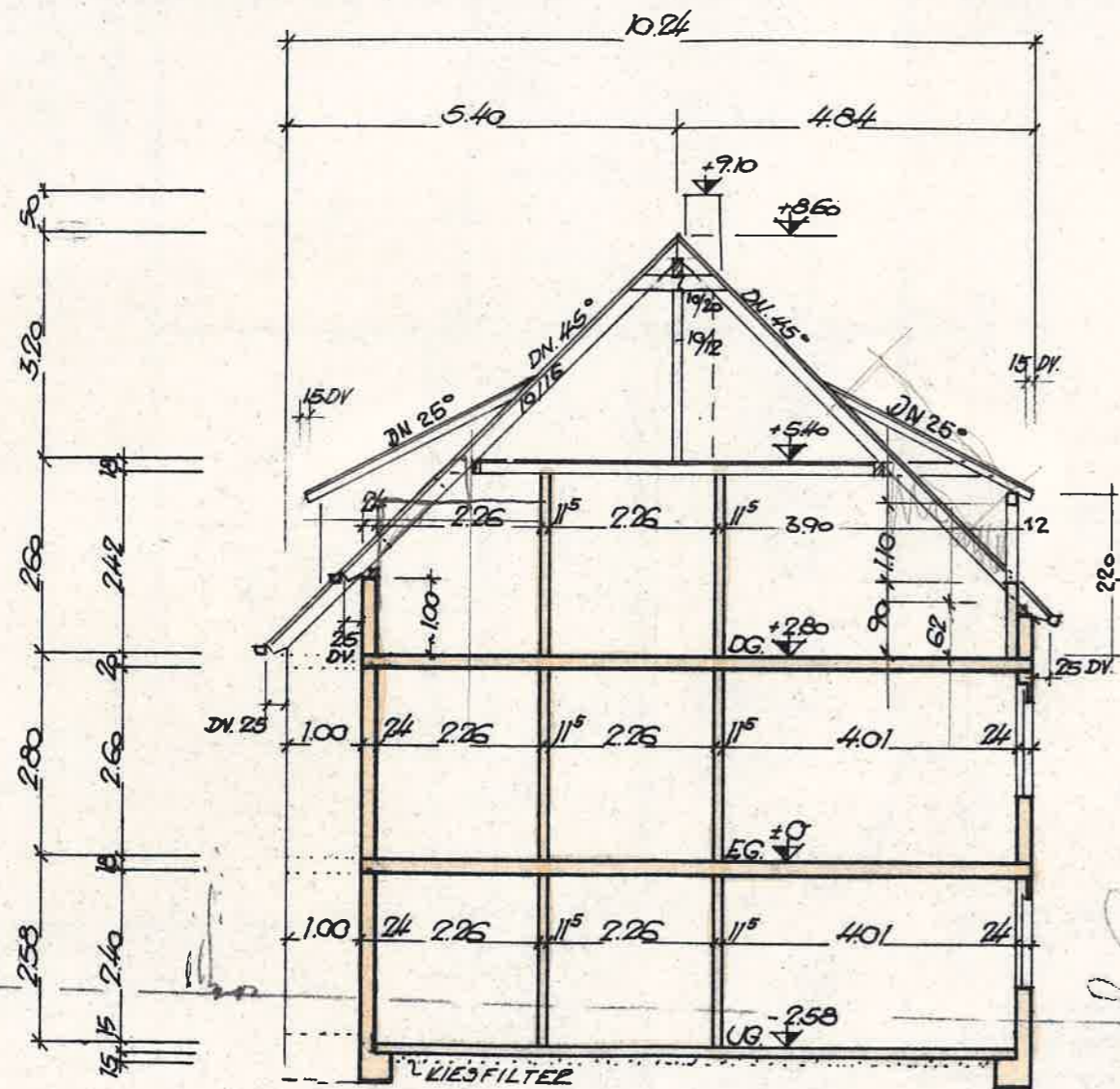
BALIVORHABEN E. BADER



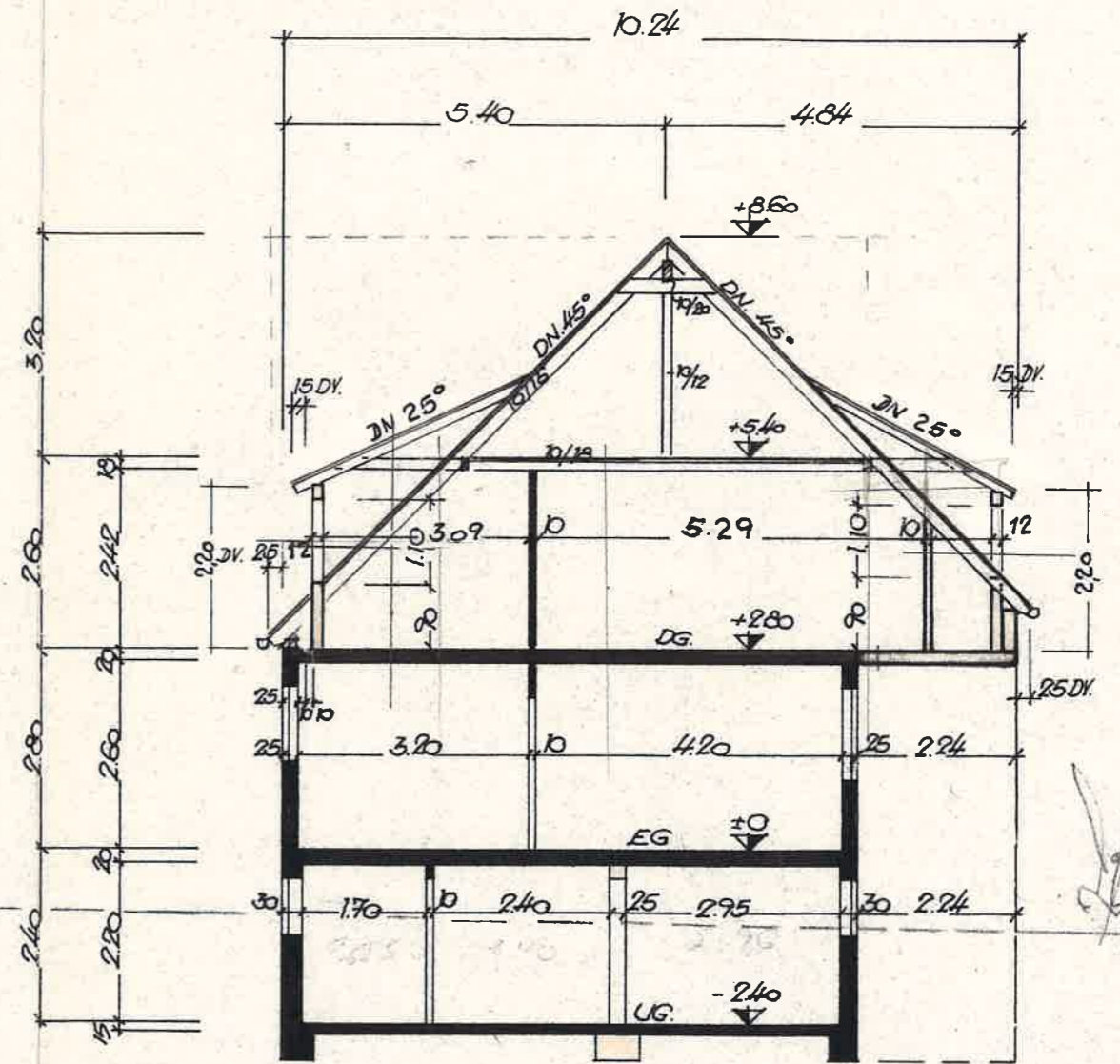
DACHGESCHOSS M. - 1:100

freier architekt
reinhold grünemay
 GEFERTIGT: 712 bietigheim-metterzimmern
 albert-schweitzer-str. 40
 telefon 41102
 1. JULI 1968
 ANERKANNT:

BAUVORHABEN E. BADER



QUERSCHNITTE M. - 1:100

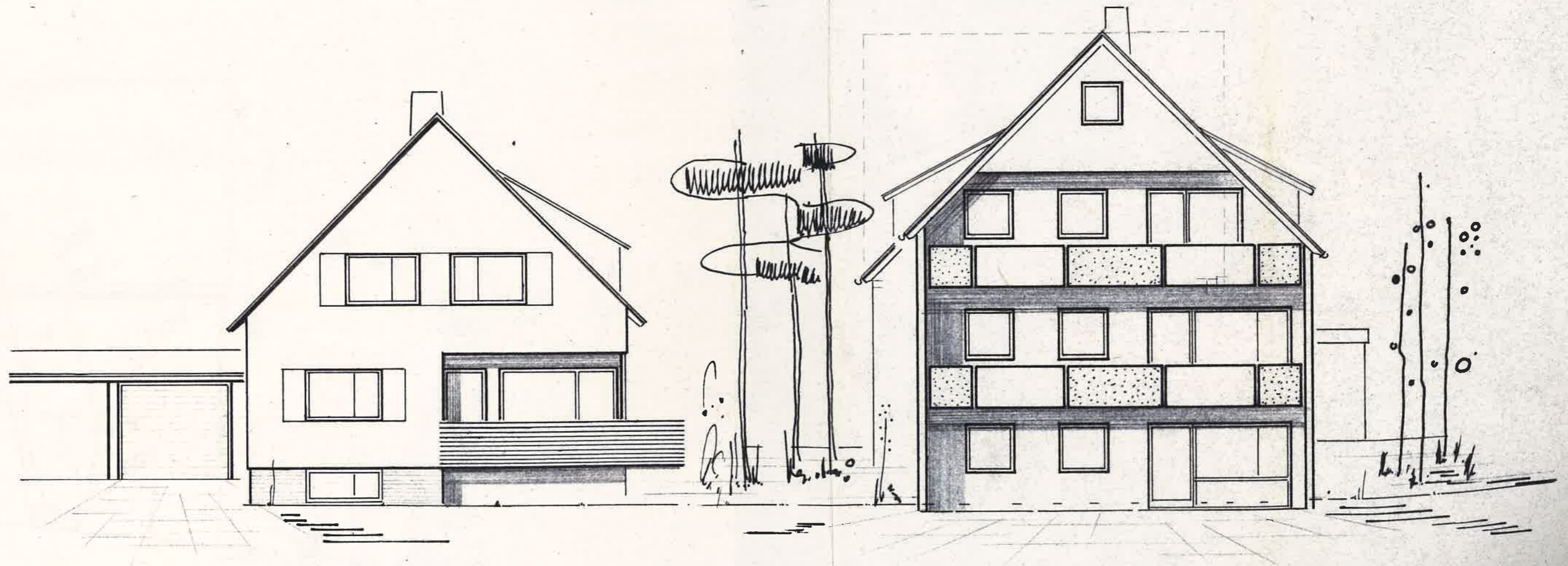


freier architekt
reinhold grünemay
 GEFERTIGT: 712 bietigheim-metterzimmern
 albert-schweitzer-str. 40
 telefon 411 02

1. JULI 1968

ANERKANNT:

BAUVORHABEN E. BADER



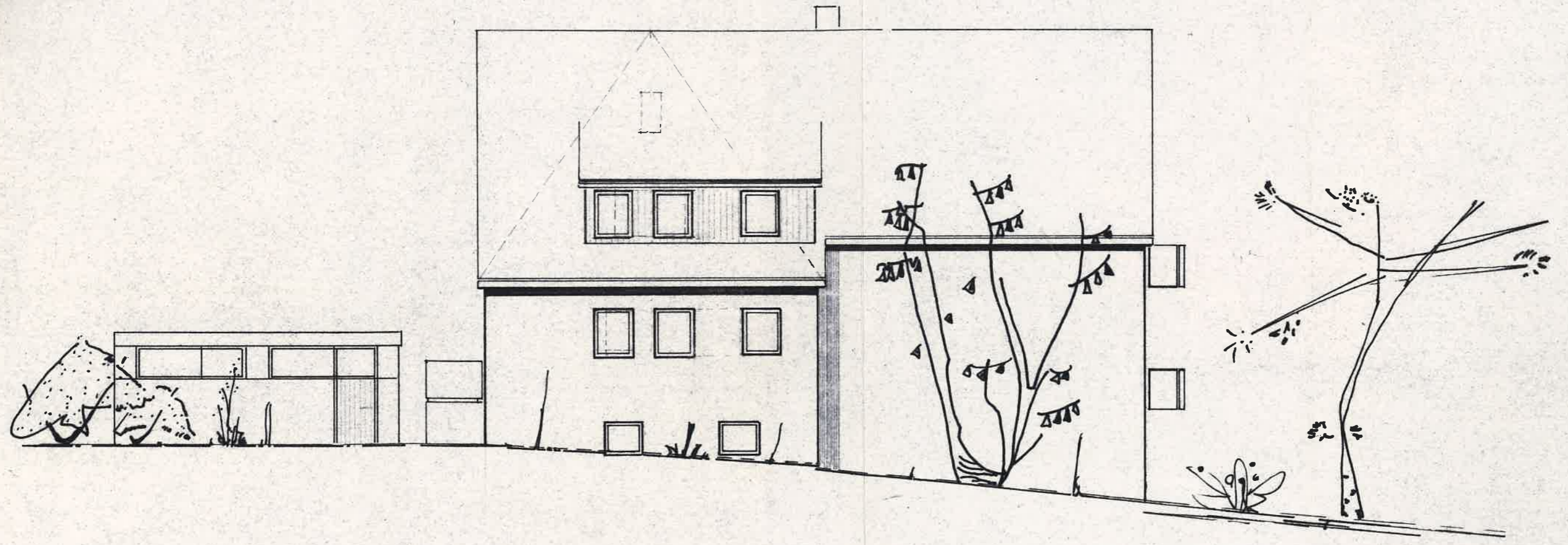
ANSICHT SÜDSEITE M. 1:100

GEFERTIGT: freier architekt
reinhold grünemay
712 bietenheim-metterzimmern
albert-schweitzer-str. 40
telefon 411 02

1. JULI 1968

ANERKANNT:

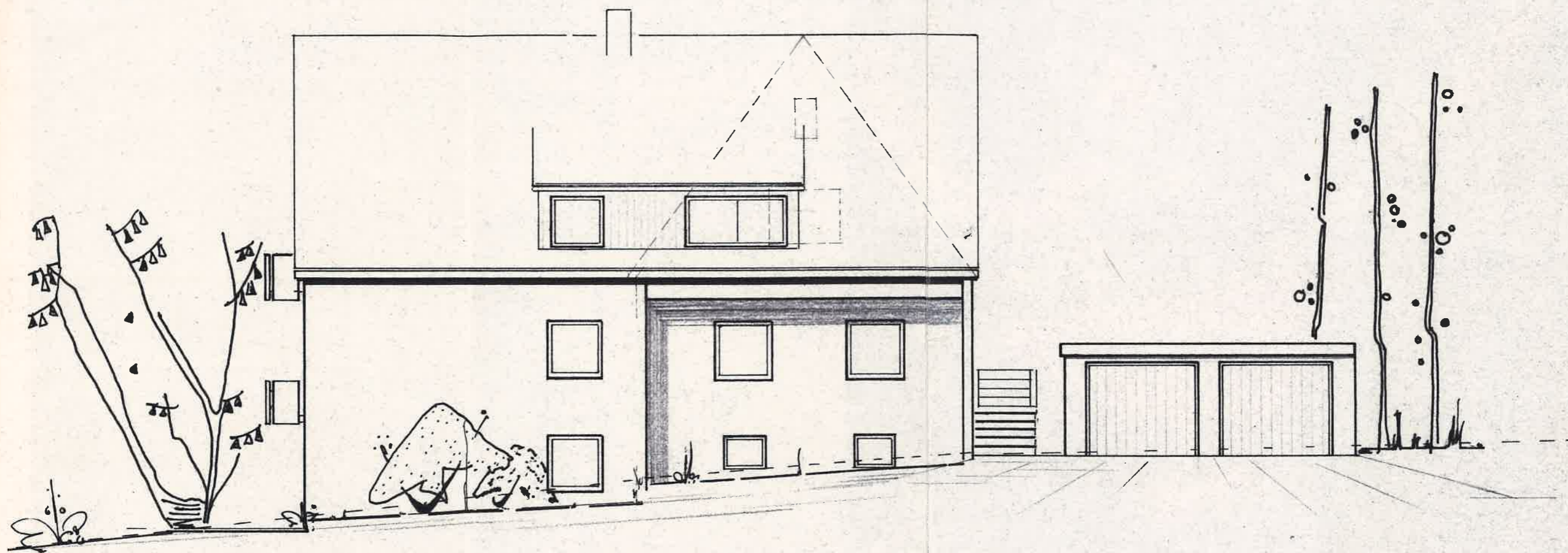
BAUVORHABEN E. BADER



ANSICHT WESTSEITE M.-1:100

freier architekt
reinhold grünemay
GEFERTIGT: 712 bietigheim-metterzimmern
albert-schweitzer-str. 40
telefon 411 02
1. JULI 1968
ANERKANNT:

BAUVORHABEN E. BADER



ANSICHT OSTSEITE M.-1:100

freier architekt
reinhold grünemay
GEFERTIGT: 712 bietighelm-metterzimmern
albert-schweitzer-str. 40
telefon 411 02
1. JULI 1968
ANERKANNT: