

MODERNISERTE VILLA IN EXZELLENTER AUSSICHTSLAGE MIT HALLENBAD D-79336 HERBOLZHEIM



D-79336 Herbolzheim Zimmer: 7,00 Wohnfläche ca.: 340,00 m² Kaufpreis: 1.200.000,00 € Ihr Ansprechpartner: Scherr Immobilien info@scherr-immobilien.de www.scherr-immobilien.de Mobil: +49 176 10061959

Tel.: 0761/7075948 Fax: 0761/7075946

Kaufpreis € 1.200.000,00

Wohnfläche m² 340,00

Zimmer 7

Grundstück m² 2.340,00

Baujahr 1960

Garage 2

Stellplätze 2

Balkone 1

Terrassen 1

Nutzfläche m² 60,00

Modernisierungsjahr 2006

Qualität Luxus

Bauphase fertiggestellt

Breite Garage 6m Länge Garage 7m







Objektbeschreibung:

Villa in Aussichtslage

Das Grundstück ist mit einem vollständig unterkellerten, freistehenden, eingeschossigen Wohnhaus, Baujahr 1960, mit einer Wohneinheit und PkwDoppelgarage bebaut. Das Wohnhaus wurde 2006 im Rahmen einer Komplettsanierung und Erweiterung umgebaut. Die Haustechnik wurde mit Ausnahme des Hallenschwimmbades komplett erneuert, eine Außenwandund Dachdämmung hergestellt und die Außenanlagen komplett erneuert.

Das Grundstück mit einer Fläche von 2.340 m² liegt an einem Westhang in bevorzugter Lage von Herbolzheim, Entfernung zur Ortsdurchgangsstraße Luftlinie im Mittel ca. 200 Meter, über die Anliegerstraße ca. 800 Meter.

Die Wohnfläche beträgt ohne Anrechnung des Hallenschwimmbades im Hanggeschoss und Erdgeschoss insgesamt 258 m² die Balkon und Terrassenfläche wird hierbei mit 50 % angerechnet entsprechend rd. 24 m².

Ein Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Südlicher Oberrhein) aus dem Jahr 2011 liegt vor.













Objektbeschreibung:

Das Wohnzimmer hat eine Wohnfläche von ca. 43 m² + 18 m², Kaminzimmer ca. 47 m², Küche ca. 14 m², Schlafzimmer ca. 24 m², Badezimmer ca. 16 m² sowie Badezimmer mit ca. 12 m² und Balkon ca. 30 m² (bei Anrechnung der Wohnfläche zu ½ der Grundfläche).

Im Hanggeschoss sind drei Wohnräume ausgebaut, die als Gästezimmer, bzw. Kinderzimmer und Sauna/Dampfbad genutzt werden, Wohnfläche 12 bis 14 m², Dusche/ WC ca. 4 m² sowie Diele ca. 34 m².

Das Grundstück liegt in gehobener Wohnlage an einem Westhang. Die Bebauung im direkten Wohnumfeld und in der Straße ist gehoben, große Hausgrundstücke, bebaut mit Einund Zweifamilienwohnhäusern in Hanglage. Eine Nutzung als Villengrundstück mit großzügigem Hausgarten entspricht der Umgebungsbebauung, die ebenfalls von großen Hausgrundstücken geprägt ist, auf denen Ein bzw. Zweifamilienwohnhäuser realisiert wurden.

Das Baugebiet in der Stichstraße "xxxxxxxxxxx" ist von gehobener Wohnbebauung geprägt, die Bebauung ist ansprechend und von der Bauzeit der 1960 – 1980er Jahre geprägt. Eine verdichtete Bebauung ist in der Anliegerstraße nicht vorhanden, Nachbarbebauung nach Norden mit Einund Zweifamilienhausbebauung, nach Süden Villengrundstück, daran anschließend Außenbereich ohne Bebauung.













Objektbeschreibung:

Das Hanggrundstück besitzt einige topografische und geologische Besonderheiten (Lössboden). Die Lage des bebauten Grundstücks kann als eine der besten Lagen beurteilt werden, homogene Nachbarbebauung mit einem südlich gelegenen großen Villengrundstück, Aussichtslage nach Westen in Richtung zur Stadt Herbolzheim.

Gemeinsam sind den Grundstücken in dieser Wohnlage die Aussichtslage Richtung Westen und die großzügig dimensionierten, villenartigen Grundstücke, die ausschließlich mit Einund Zweifamilienwohnhäusern bebaut wurden, eine Bebauung in zweiter Reihe ist nicht vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück liegt als vorletztes Grundstück in der Nähe eines Wendehammers, Entfernung ca. 40 Meter. Das Grundstück liegt in steiler Hanglage und wurde im Zuge der Wohnhaussanierung und Erweiterung terrassiert, Höhendifferenz überschläglich ca. 8 m. Das Grundstück verfügt über zwei Terrassen, von denen die große, ebene Hauptterrasse als Ziergarten genutzt wird. Gute Lagequalität des Grundstücks im Umfeld der Bestandsbebauung, gehobene Wohnlage mit Aussichtslage zum Stadtzentrum in westliche Richtung.Gute Verkehrsanbindung, Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Herbolzheim (A 5) ca. 2,5 km, Entfernung zur Bundesstraße B3 ca. 450 m, zur Stadtmitte ca. 700 m.

Die Straße "xxxxxxxxxxx" wird vom Straßenverkehr kaum frequentiert, reiner Anliegerverkehr, das Grundstück liegt am Ende der Straße. Lärmimmissionen sind durch die Ortsdurchgangsstraße und u.U. auch durch den Schienenverkehr der DB Haupttrasse vorhanden, durch die Westhanglage ist zeitweise eine Schalleinwirkung festzustellen, je nach Windrichtung.

Das Grundstück liegt nach Angaben der Stadt Herbolzheim in einem reinen Wohngebiet, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewanne Sundhalde, Lehrte, WaldwegScheibengässle". erstellt am 21.01.1969. Geschossflächenzahl, Maß der baulichen Nutzung: eingeschossiges Wohngebäude mit Unterkellerung und nicht ausbaubarem Dachgeschoss. Die Geschossfläche beträgt 560 m², die zu bewertende Grundstücksfläche beträgt 2.340 m²., hieraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. 0,24.

Baukonzeption: Das Wohnhaus hat eine in Bezug auf das Villengrundstück mit 2.340 m² eher schlichte Architektur mit gegliederter Fassade, ein Vollgeschoss mit flachem, nicht ausgebautem Satteldach und Vollunterkellerung im Hanggeschoss nach Westen.





Objektbeschreibung:

Grundstücks- und Baukonzeption

Das Wohnzimmer hat eine Wohnfläche von ca. 43 m² + 18 m², Kaminzimmer ca. 47 m², Küche ca. 14 m², Schlafzimmer ca. 24 m², Badezimmer ca. 16 m² sowie Badezimmer mit ca. 12 m² und Balkon ca. 30 m² (bei Anrechnung der Wohnfläche zu ½ der Grundfläche).

Im Hanggeschoss sind drei Wohnräume ausgebaut, die als Gästezimmer, bzw. Kinderzimmer, Sauna/Dampfbad genutzt werden, Wohnfläche 12 bis 14 m², Dusche, WC ca. 4 m² sowie Diele ca. 34 m².

Das Hallenschwimmbad hat eine Fläche von ca. 8,77 m x 4,31 m (37,80 m²) und wurde in der Wohnflächenberechnung zu 50 % dieser Grundfläche angerechnet. (18,90 m²).

Im Untergeschoss stehen ferner ein Hauswirtschaftsraum, ein Waschmaschinenraum sowie ein Weinkeller zur Verfügung. Im DIN-Bereich sind auf einer Länge von ca. 15 m raumhohe Einbauschränke im Mittelflur integriert.

Die Wohnfläche beträgt ohne Anrechnung des Hallenschwimmbades im Hanggeschoss und Erdgeschossinsgesamt 258m² die Balkon und Terrassenfläche wird hierbei mit 50 % angerechnet entsprechend rd. 24 m².

Im Erdgeschoss befindet sich die in das Haus integrierte PkwDoppelgarage. An die Garage wurde 2006 das Kaminzimmer angebaut.

Die Belichtung und Besonnung der Wohnräume im Erdgeschoss wird als günstig beurteilt, eingeschränkte Belichtung im Hanggeschoss durch den vorgesetzten Balkon.

Die Grundrisskonzeption, bzw. Raumaufteilung ist als zeitgemäß und modern einzustufen.

Die Ausstattung ist stark gehoben, Luxusausstattung im Badezimmer, ferner Einbau von Sauna und Dampfbad, umfangreiche Einbauschränke.

Das Wohnhaus verfügt über einen sehr guten baulichen Gesamtzustand, im Rahmen einer Komplettsanierung, bzw. einer Wohnhauserweiterung wurde das Wohnhaus im Jahre 2006 komplett umgebaut und entspricht in Bezug auf die Haustechnik und Ausstattung dem Modernisierungszeitraum 2006.

Die Wohnräume sind sehr gepflegt, Abnutzungsspuren an Wand- und Bodenbeläge sind nicht, allenfalls in sehr geringem Umfang vorhanden. Das Wohnhaus wurde, mit Ausnahme des Schwimmbades, im Hanggeschoss und im Erdgeschoss komplett modernisiert. Es erfolgten nachträglich eine Wärmedämmung des Dachgeschosses und eine Wärmedämmmaßnahme in Form eines Vollwärmeschutzes auf die vorhandene, massive Wandkonstruktion.





Objektbeschreibung:

Bauzustand:

Das Hallenschwimmbad ist nach Angaben des Eigentümers voll funktionsfähig, wird jedoch vom Eigentümer nicht genutzt und entspricht vom Ausstattungsstandard dem Stil der 1980er Jahre.

Die Außenanlagen wurden komplett neu hergestellt, es erfolgte eine umfangreiche Aufschüttung des nach Westen abfallenden Gartengrundstücks. Im Rahmen der Aufschüttungsmaßnahme wurde eine Natursteinwand mit rd. 80 Tonnen Natursteinmaterial (Felsbrocken) hergestellt, welche die unterste Terrasse, die als Spielwiese und Bolzplatz genutzt wird, vom oberen Gartenbereich mit Rasenfläche abgrenzt. Eine Einfriedung erfolgte mit Hecken, Sträuchern und Bäumen. Das ehemals vorhandene Freischwimmbad wurde mit Erdreich aufgefüllt und in die Rasenfläche integriert.

Fundamente: Streifenfundamente, Bodenplatte

HG: Stahlbeton

Außenwände: KG: Beton, bzw. Mauerwerk, EG: Mauerwerk, Dämmung mit Vollwärmeschutz

ca. 12 – 14 cm, DG Mauerwerk

Innenwände: massiv

Geschossdecken: Massivdecken – Stahlbeton

Dacheindeckung: Tonziegeleindeckung

Dachkonstruktion: Satteldach in zimmermanns-

gemäßer Holzdachkonstruktion,

hochwertige Dachdämmung des Satteldaches,

Dachentwässerung: Blechdachrinnen

Außenwandflächen: mineralischer Putz, abgesetzter Sockel, Sandsteinplattenverblendung im Hanggeschoss.

Treppen: gewendelte Massivholztreppe

Fenster: Isolierverglasung, sehr gute Ausführungsqualität, teilweise bodentiefe Verglasung im Wohn/ Esszimmer, Türen/

Tore: Doppelgaragentor in sehr guter Ausführungsqualität, elektr. Toröffner mit Fernbedienung

Bodenbeläge: Ahornmassivparkett, Fliesenbeläge

Wände/Decken: Innenputz, Tapezierung, Textiltapete, Fliesen hochwertige Ausführung

Heizung: Gasbrennwertgerät, Radiatoren, Konvektoren

Sanitärinstallation: Badezimmer innen liegend mit Dusche, Doppelwaschbecken, WC mit

Unterputzspülkasten, Einbauwanne mit Whirlpooleinrichtung; GästeWC mit Waschbecken, WC mit Unterputzspülkasten Duschbad im Hanggeschoss mit WC, Waschtisch, Dusche mit Glasabtrennung, insgesamt hochwertige Ausstattung mit

Designer Sanitärausstattung Elektroinstallation: hochwertige Ausstattung mit Alarmanlage, Videokamera, Videosprechanlage

Sonstiges: Saunaeinbau, Duschkabine mit Dampfbadeinrichtung, reichhaltige Ausstattung mit Einbauschränken im Wohnzimmer, Küche und im Hanggeschoss.

Zzgl. Käuferprovision: 3,57% (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis. Flächenund Maßangaben sind ca.Werte. Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Anbieters.

