

Exposé

**Freistehendes Zweifamilienhaus
(bisher als Einfamilienhaus genutzt)
sofort bezugsfrei
voll unterkellert, Satteldach mit Krüppelwalm
und Wiederkehr an der Ostseite**

Bühl, Burg-Windeck-Straße 8



Für Auskünfte steht Ihnen zur Verfügung:

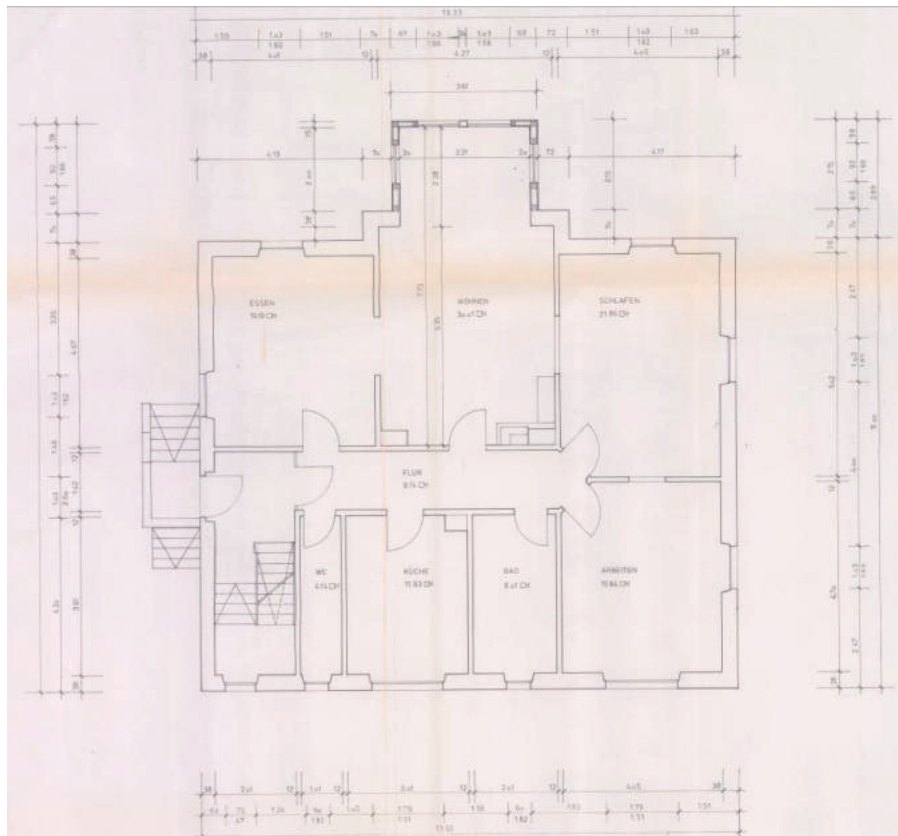
Landratsamt Rastatt, Amt für Finanzen und Gebäudewirtschaft
Am Schlossplatz 5, 76437 Rastatt

Frau Ernst, Telefon 07222 381-1255
amt12@landkreis-rastatt.de

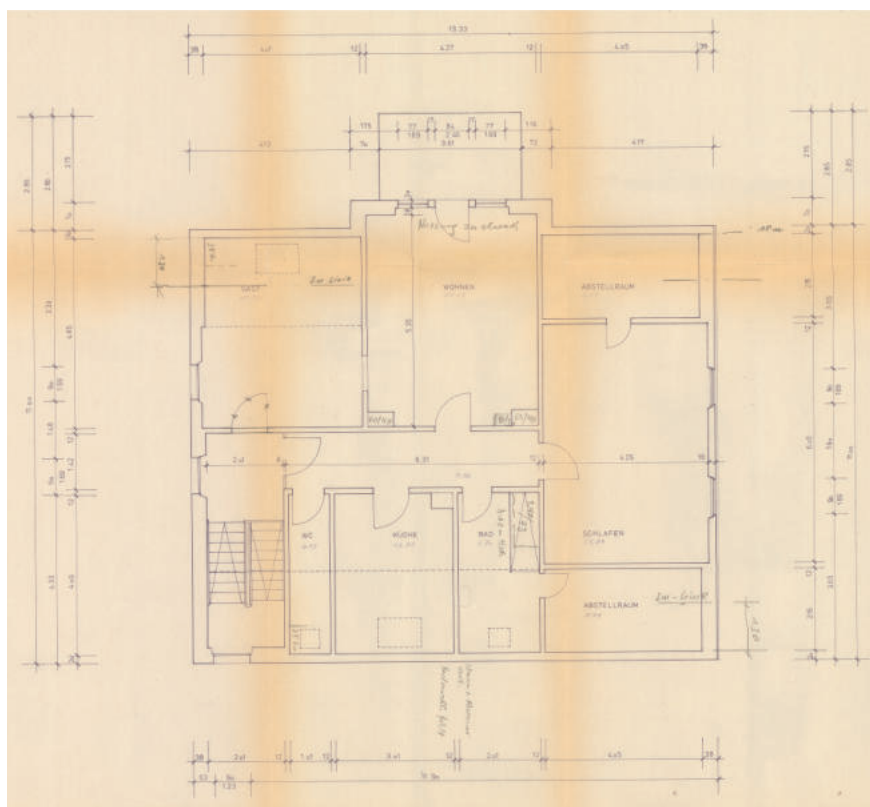
Baujahr/Nutzung:	Das Objekt wurde 1902 als sog. Schweizerhaus erbaut. Bis zum Jahr 2020 wurde es als Wohnhaus für den Hausmeister der kreiseigenen Elly-Heuss-Knapp-Schule genutzt. Seither steht das Objekt leer.
Lage:	Das Objekt liegt zentrumsnah in der Stadt Bühl an einer öffentlichen Erschließungsstraße. Die Stadtmitte mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken ist fußläufig erreichbar. Mehrere Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe.
Raumaufteilung:	EG: 4-Zimmer-Wohnung, bestehend aus Flur, Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Bad (mit Wanne, Dusche, WC, Bidet und Waschbecken) und Gäste-WC (rd. 116 m² WFL). Die drei Zimmer an der Ostseite sind durch Schiebetüren verbunden. Im Wohnzimmer (mit Erker) befindet sich ein Kachelofen, der vom Flur aus befeuert wird. DG: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, bestehend aus Flur, 3 Zimmern, Küche, Bad und Gäste-WC sowie 2 Abstellräumen in der Abseite (rd. 90 m² WFL). Das Bad (nicht ausgebaut) ist nur mit einem Waschbecken versehen, eine schmale Holzterasse führt von diesem Raum aus in den Dachboden. Die Leitungen sind Aufputz verlegt. In dem als Küche bezeichneten Raum befindet sich ein Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung im DG ist momentan nicht als separate Wohnung ausgebaut, die Anschlüsse (Wasser, Abwasser usw.) sind vorhanden. Der Balkon über dem Erker hat eine Größe von ca. 6,5 m². Speicher: Nicht ausbaubar. Der Zugang erfolgt derzeit über eine schmale Treppe durch das Bad im DG. Keller: Im Kellergeschoss befinden sich die Ölzentralheizung und der Öllagerraum (in Kunststofftanks). Das Gebäude wurde bisher als Einfamilienhaus genutzt. Es steht nicht unter Denkmalschutz.
Grundstücksgröße:	Das Hausgrundstück hat eine Fläche von 698 m ² .
Modernisierungen:	Heizungsanlage 1999, Bad und Gäste-WC 2008, Erkerneubau im EG 1996, Fenster 2001
Vermietungssituation:	Das Gebäude ist bezugsfrei.

Beschreibung der Baustanz:	Die Kelleraußenwände sind aus heimischem Sandstein gemauert. Im EG bestehen die Außenwände aus 40 cm starkem Mauerwerk. Die Decke über dem Keller ist als Schienenbetondecke, die Decken über EG und OG sind als Holzbalkendecken ausgeführt. Die Treppe ist im Kellerbereich aus Naturstein-Blockstufen erbaut. Darüber ist sie als bauzeitliche Holzkonstruktion ausgeführt. Die zimmermannsmäßige Dachkonstruktion ist mit Tondachsteinen eingedeckt. Die oberste Geschossdecke ist gedämmt.
Zustand des Gebäudes:	Die Naturstein-Kelleraußenwände sind feucht. Eine Schimmelproblematik wurde in den letzten Jahren festgestellt und behandelt. Eine Trockenlegung der Kelleraußenwände sowie eine ausreichende Belüftung des Kellers sind zu empfehlen. Aus energetischer Sicht sollte die Kellerdecke unterseitig gedämmt werden. In den letzten Jahren wurde eine Undichtigkeit im Dach (gebrochene Ziegel) und ein hierdurch resultierender Wasserschaden im OG (Küche) festgestellt. Die gebrochene Ziegel wurde getauscht. Die Tapeten in der Küche wurden entfernt. Alle Räume sind renovierungsbedürftig. Bodenbeläge, Tapeten und Anstriche sollten erneuert werden. Die Elektroinstallation ist ebenfalls sanierungsbedürftig.
Heizungsart:	Das Haus verfügt über eine Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung im Untergeschoss. Die Kunststofftanks befinden sich in einem separaten Raum im UG.
Energieausweis	Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013 liegt vor und ist dem Exposé beigelegt. Eine Gültigkeit besteht bis zum 20. Juni 2030.

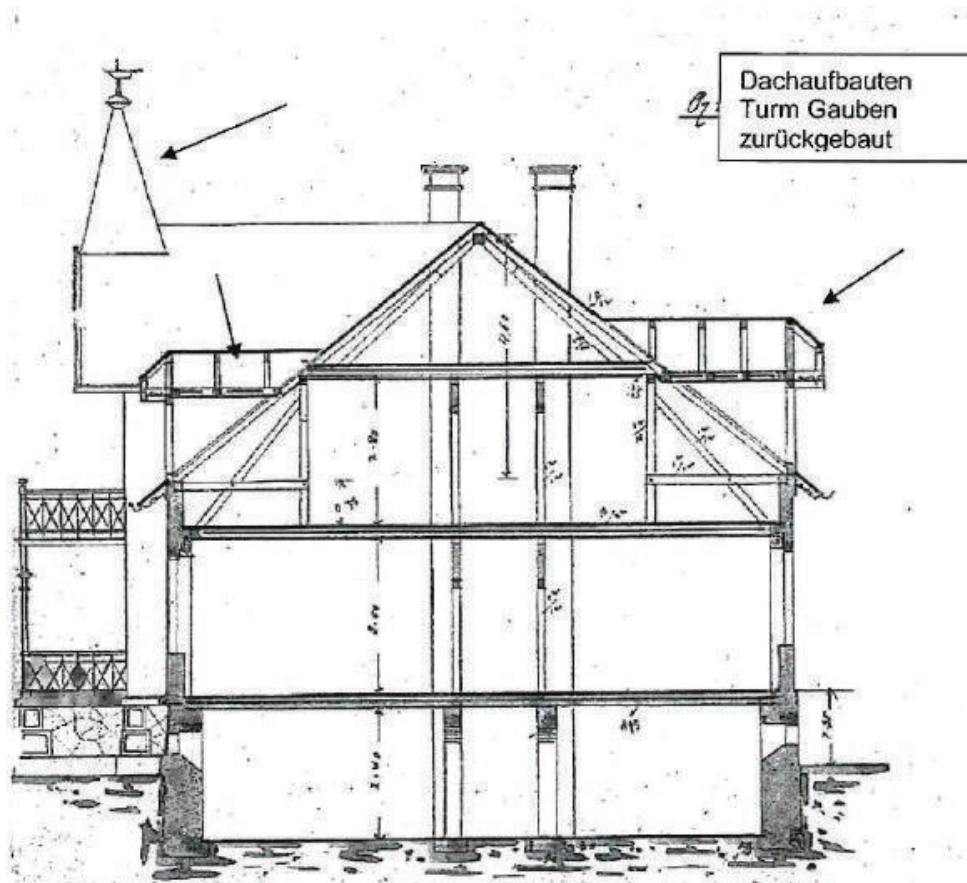
LANDKREIS RASTATT



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Gebäudeschnitt (ursprünglicher Bauplan)



Von der Burg-Windeck-Straße



Hauseingang



Giebelseite vom Garten



Rückansicht



Treppenhaus



Bad im EG



Küche im EG



Wohnzimmer im EG mit Kachelofen (derzeit nicht funktionsfähig)



Gäste-WC im EG



Wohnzimmer im DG mit Balkon



Zimmer im OG



Gäste-WC im OG



Dachboden



Garten Richtung Schule



Garten Richtung Straße