

OBJEKTBESCHREIBUNG 2 K 82/24

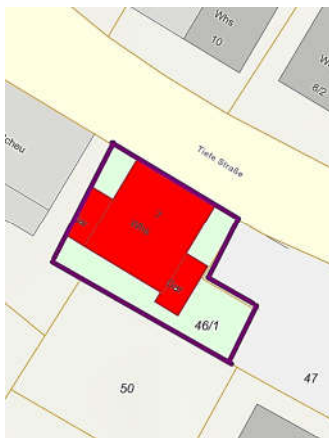
Auftraggeber: Amtsgericht Esslingen

Stichtag: 14.10.2024

Objekt: Dreizimmerwohnung mit Balkon, Bad, WC, Wohn-/Essraum, Küche, Eltern und Kind. Kellerraum und Garage, Leerstand

Anschrift: Tiefe Straße 7 in 73257 Köngen

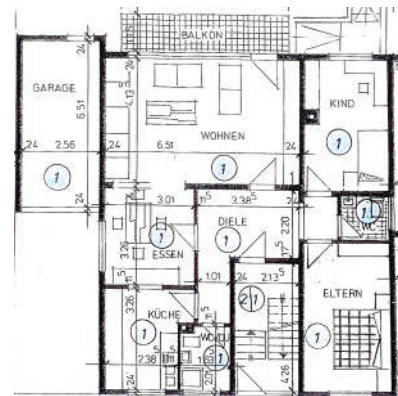
Verkehrswert: 192.000,-- € ohne Grundbuchbelastung Abt. II.
Das Objekt konnte innen besichtigt werden.



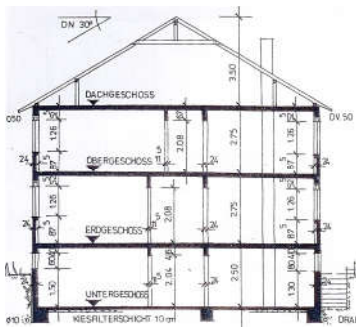
Auszug aus dem Katasterplan



Abstellraum Nr. 1 im UG



Wohnung und Garage Nr. 1 im Erdgeschoss



Ostansicht Wohnung Nr. 1 mit Garage rot umrandet



Nordostansicht Wohnung Nr. 1 rot umrandet



Balkon Wohnung Nr. 1



Bad, Zustand aus 1969



Wohnzimmer

Grundstück: Flurstück: 46/1 Grundstücksgröße: 283 m² 1/2 Miteigentumsanteil:

Lage: Innerortslage, die Entfernung (Luftlinie) zum Ortskern beträgt ca. 400 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kommunalverwaltung, Kindergärten, Schulen und Ärzte sind in der Nähe vorhanden. Mittlere Wohnlage.

- Gebäude:** Freistehendes Wohngebäude in massiver Bauart. Baujahr im Wesentlichen 1969, Wohnhausanbau 1978. Unter-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss. Zwei Wohneinheiten mit Garagen nach Baugenehmigung. Mauerwerksaußenwände, überwiegend 24 cm stark mit Innen- und Außenputz. Massivdecken (Betondecken). Kellerdecke unterseitig nicht gedämmt. Satteldach in zimmermannsmäßiger Ausführung. Eindeckung in Tonziegeln aus den Jahren 1969 und 1978. Baujahrtypischer Kellerausbau mit Betonboden und Glattstrich. Sichtbare Leitungen (Strom, Wasser, Abwasser). Massive Außenkellertreppe. Balkone mit auskragenden Stahlbetonplatten. Am Obergeschossbalkon mit Betonabplatzungen durch rostigen Bewehrungsstahl. Erdgeschossbalkon mit hohl liegendem Klinkerbelag und verbrauchtem Geländer. Oberirdische Heizöltanks im Keller in GFK. Gemauerte Ölauffangwanne. Ölzentralheizung als Pumpenheizung. Heizkessel Herstellungsjahr 2003. Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizung. Solaranlage zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung. Keine separate Verbrauchserfassung der einzelnen Wohnungen.
- Bewertungsobjekt:** 3-Zimmerwohnung, Bad, sep. WC, Küche, Essen, Wohnen, Schlafen, Kind, Diele und Balkon im Erdgeschoss, ca. 88,5 m² Wohnfläche. Kellerraum und Garage.
- Wärmeverteilung über Rippenheizkörper aus den 60-er und 70-er Jahren. Nach Angabe zweiadrig Elektroinstallation im Bauteil von 1969 und dreiadrig im Bauteil von 1978. An der Wohnungsinstallation sind auch teilweise Gemeinschaftsräume mit angeschlossen. Änderung und Erneuerung werden berücksichtigt.
- Getrenntes WC mit Tagesbelichtung: Standklosett mit Aufputzspülkasten und Waschbecken. Wände und Boden gefliest. Zustand aus 1978. Bad mit Tagesbelichtung: Badewanne, Waschbecken, Standklosett mit Aufputzspülkasten. Wände $\frac{3}{4}$ hoch gefliest, Boden gefliest. Zustand aus 1969. Keine separate Erfassung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs. Es besteht ein Anspruch auf separate Verbrauchserfassung, entsprechende Messvorrichtungen sind einzubauen.
- Im Bauteil aus 1969 Fenster aus Holz mit Holzverbundfenster. Die Fenster sind überaltert und nicht zeitgemäß, eine Erneuerung ist erforderlich. Im Anbauteil aus 1978 Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
- Angebaute Einzelgarage in Mauerwerk, Innenmaße ca. 2,55 m x 6,48 m. Baujahr 1969. Flachdach mit Bitumendachpappe (keine Bekiesung). Nach Angabe ist das Dach dicht.
- Beurteilung:** Die Baumängel, fehlende Rücklagen und notwendige Änderungen und Erneuerungen wurden bei der Bewertung durch Abzüge berücksichtigt.
- Besonderheit** Die Teilungserklärung sieht ein 50%iges Miteigentumsanteil am Objekt Tiefe Str. 7 vor obwohl das Verhältnis nach Wohnfläche real nur ca. 38,5% für die Wohneinheit Nr. 1 beträgt. Ein möglicher Erwerber muss daher damit rechnen dass er über die Restnutzungsdauer von 25 Jahren erhöhte Gemeinschaftskosten zu tragen hat. Der Nachteil wurde durch einen Abzug berücksichtigt.