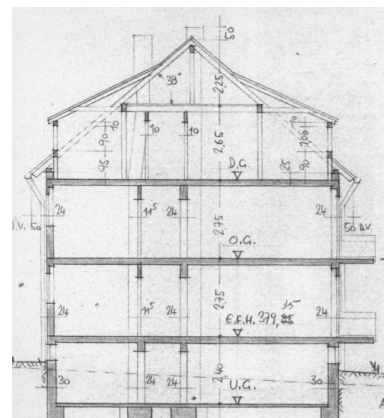
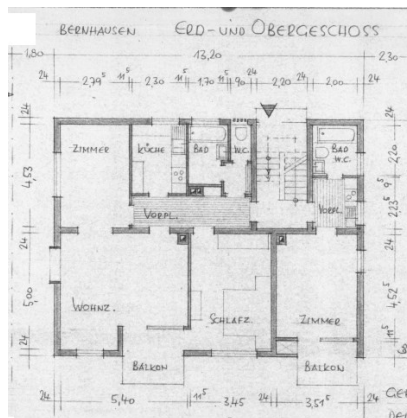
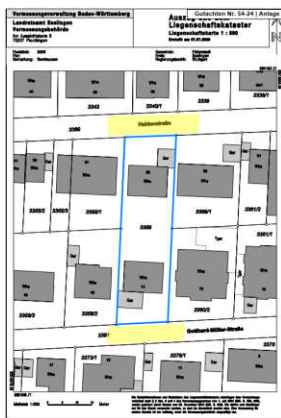


## Zusammenfassende Objektbeschreibung



<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Esslingen - Vollstreckungsgericht		
<b>Aktenzeichen</b>	1 K 105/24		
<b>Objekt</b>	bebautes Grundstück mit 2 Mehrfamilienhäusern mit 12 Einheiten unter der Anschrift: <b>Gotthard-Müller-Straße 14 und Haldenstraße 35 in 70794 Filderstadt</b>		
<b>Stichtag</b>	11.12.2024 (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag)		
<b>Grundbuch</b>	Bernhausen Nr. 8640	Flurstück 3359	Größe: 1092 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Wohngebiet in Bernhausen, aufgelockerte Wohnhausbebauung, gute Durchgrünung, im Freien gelegentlicher Fluglärm vernehmbar		
<b>Grundstück</b>	leicht fallend nach Süden		
<b>Gebäude</b>	Baujahre etwa 1963 und 1965, unterkellert, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, massive Bauweise mit Satteldach, hauszentrale Ölheizung		

<b>Wohnungen / Einheiten</b>	<b>Gotthard-Müller-Straße</b>		
	räumliche Einheit UG		25 m <sup>2</sup>
	3-Zimmer EG/OG	2 x 76 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>
	1-Zimmer EG	2 x 26 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
	4-Zimmer DG		87 m <sup>2</sup>
			<b>316 m<sup>2</sup></b>
	<b>Haldenstraße</b>		
	3-Zimmer EG/OG	2 x 76 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>
	1-Zimmer EG	2 x 26 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
	3-Zimmer DG		67 m <sup>2</sup>
	1-Zimmer DG		20 m <sup>2</sup>
			<b>291 m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohn-/Nutzfläche gesamt</b>		<b>607 m<sup>2</sup></b>
	baujahrtypische, einfache Ausstattung, überwiegend mit Balkon		
<b>Bauzustand</b>	Instandhaltungsstau, ohne nennenswerte Modernisierungen in den letzten Jahren, Fertigstellungsbedarf in einer Wohnung, Instandsetzungsbedarf		
<b>Vermietungszustand</b>	überwiegend nicht bewohnt, 3-Zimmer-Wohnung in der Gotthard-Müller-Straße vermietet, 3-Zimmer-Wohnung in der Haldenstraße von Gesellschafter der Eigentümerin unentgeltlich genutzt		
<b>Besonderheiten</b>	Teilausbau im Untergeschoss ohne baurechtliche Genehmigung unterdurchschnittlicher Mietertrag eingeschränkte Innenbesichtigung		
<b>Verkehrswert</b>	<b>1.350.000 EUR</b>		