

OBJEKTbeschreibung 1 K 149/24

Auftraggeber: Amtsgericht Esslingen

Stichtag: 14.04.2025

Objekt: 5-Zimmerwohnung in verkehrsreicher Lage, eigengenutzt

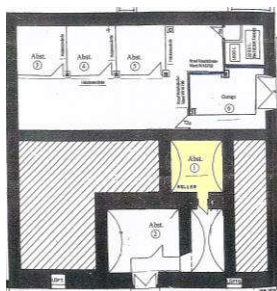
Anschrift: Metzinger Straße 74 in 72622 Nürtingen

Verkehrswert: 278.000,-- € - das Objekt konnte innen besichtigt werden

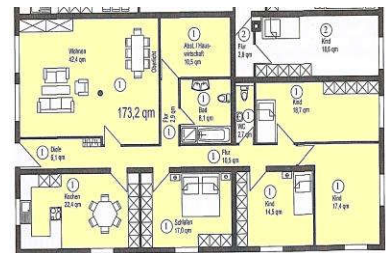
Einbauküche zgl. 8.000,-- €



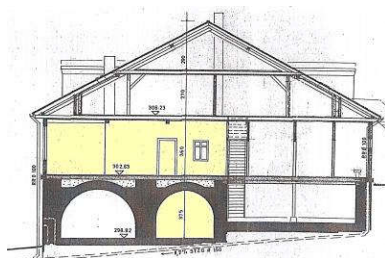
Katasterplan



Hanggeschoss



Erdgeschoss



Südansicht Wohnung 1 rot umrandet



Südostansicht Wohnung 1 rot umrandet



Nordostansicht Wohnung 1 rot umrandet



Gäste-WC



Bad

Grundstück: Flurstück: 5515 u. 5515/1; Grundstücksgröße: 3.204 m²;
Miteigentumsanteil: 255/1000

Lage: Außerortslage von Nürtingen, die Entfernung (Luftlinie) zum Altstadtkern beträgt ca. 1,3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kommunalverwaltung, Kindergarten, Schule und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Überdurchschnittlicher Verkehrslärm von der Bundesstraße 313 aus, die vierspurige Fahrbahn ist nur ca. 10 m vom Haus und damit von Schlafzimmern entfernt.

- Gebäude:** Gebäude in gemischter Bauart. Baujahr unbekannt, vermutlich über 100 Jahre alt. Umbau und Modernisierung um ca. 2020. Fünf Wohnungen nach Plan. Hang-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss mit Bühnenspitz. Hanggeschoss: Natursteinmauerwerk. Erdgeschoss und Giebel: Vermutlich Fachwerkwände verputzt und teils Gasbetonwände (ausgemauerte Holzstützen) unverputzt. Die Gasbetonwände sollten dringend verputzt werden, unverputzt sind sie nicht regen- und frostsicher. Rücklagen dafür sind nicht vorhanden. Dacheindeckung in Tonziegeln (Biberschwanz). Die Eindeckung ist überaltert. Teils Blechdach, teils überaltert, teils erneuert.
Gaszentralheizung (Brennwerttechnik) als Pumpenheizung, Heizkessel Herstellungsjahr vermutlich ca. 2021.
- Bewertungsobjekt:** Wohnung Nr. 1: 5-Zimmerwohnung, Wohnküche, Bad, separates WC, Abstellraum, ca. 173 m² Wohnfläche. Kein Balkon, keine Terrasse. Warmwasserfußbodenheizung. Elektroinstallation 2021 vollständig erneuert. Getrenntes WC innenliegend mit mechanischer Raumentlüftung: Wandhängendes Klosett mit Unterputzpülkasten und Waschbecken. Wände raumhoch gefliest, Boden gefliest. Großformatige Fliesen. 2021 vollständig erneuert. Bad innenliegend mit mechanischer Raumentlüftung: Badewanne, Waschbecken, wandhängendes Klosett mit Unterputzpülkasten. Wände raumhoch gefliest, Boden gefliest. Großformatige Fliesen. 2021 vollständig erneuert. Die Dusche wurde ausgebaut, Bodenfliesen fehlen in diesem Bereich. Kunststofffenster mit Isolierverglasung (dreifach). Keine Schallschutzfenster. Kunststoffrollläden in Vorsatzkästen. Kein ausreichender Schallschutz über die Rollladenkästen. Schwimmender Estrich mit Fliesenbelag. Glanzfliesen 2021 erneuert. An mehreren Stellen liegen die Fliesen hohl und die Verfugung hat sich gelöst. Ersatzfliesen sind nicht vorhanden. Stellplatz 1, östlich des Hauses parallel angeordneter Stellplatz in Schotterterrassen.
- Außenanlage:** Keine Gartengestaltung. Teilflächen als Wiese. Büsche und Sträucher. Hofbefestigung in Schotterbelag. Außenzugangstreppe in Beton und Natursteinstützmauer.
- Beurteilung:** Die Baumängel wurden bei der Bewertung durch einen pauschalen Abzug berücksichtigt. Die Belüftungs-, Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind gut. Stoß- und Querlüftung ist möglich. Die Grundrissgestaltung entspricht der Baualtersklasse und erweist sich als funktionsgerecht. Der Bewertungsgegenstand ist nicht barrierefrei im Sinne von § 35 Landesbauordnung (Wohnnutzung).
- Der große innenliegende Abstellraum hat keinen Wohnwert und ist lediglich zusätzlich zum Kellerraum vorhanden. Der großen Wohnung fehlt ein Balkon bzw. eine rechtlich zugeordnete Terrasse.