

3. Gebäudebeschreibung

(soweit von augenscheinlich ersichtlich und gemäß vorliegenden Informationen)

3.1 Wohngebäude / Eigentumswohnung

Art des Gebäudes: Hochhaus (Wohnanlage) / Eigentumswohnung
- zu Wohnzwecken genutzt
- einseitig angebaut (Gebäudeteil 17)
- unterkellert

Baujahr: ca. 1968, nach vorliegenden Informationen

Wohnfläche: ca. 79,57 m², gemäß vorliegender Aufstellung

Modernisierung: Leicht modernisiert
- Renovierung der Sanitäreinrichtung

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Die Restnutzungsdauer wird hier mit **20 Jahren** geschätzt und angepasst.

3.2 Ausführung und Ausstattung (soweit augenscheinlich ersichtlich und nach vorliegenden Informationen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Massiv
Innenwände:	Massiv
Geschossdecken:	Stahlbeton
Geschosstreppen:	Beton
Fußböden:	Wohnraum- fußböden: Laminat Sanitärfußböden: Fliesen Küchenfuß- boden: Polyvinylchlorid (PVC) Flurfußböden: Fliesen, Laminat Balkon: Kunstrasenbelag
Innenansichten:	Raufasertapeten mit Anstrich, Wandpaneel Bad/WC: Fliesen, Raufasertapeten mit Anstrich Deckenflächen: Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	Holz-/ Kunststoff-Isolierglasfenster
Türen:	Eingangstüre: Holz Innentüren: Einfache Holztüren
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung: - Türsprechanlage - Fernseekabelanschluss - Telefonanschluss
Sanitäre Installation:	Durchschnittliche Ausstattung: - barrierefreie Dusche - Waschbecken - WC mit Handwaschbecken (separat)
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen:	Keine
Besondere Bauteile:	Balkon, Personen-/ Lastenaufzug
Heizung:	Elektro-Nachtspeicherheizung
Warmwasserversorgung:	Über Elektro-Durchlauferhitzer
Außenverkleidung:	Sichtbeton mit Anstrich

3.3 Dach

Dachkonstruktion:	Beton o.ä.
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Keine Angaben

3.4 Zustand

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):	Am Tag der Objektbesichtigung sind augenscheinlich folgende Merkmale vorhanden:

- leichter Instandhaltungsstau (z.B. Boden-/ Wand-/ Deckenbeläge)

Hinweis: Die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden in diesem Gutachten durch vorläufige, pauschalierte Ansätze berücksichtigt. Zur genaueren Kostenermittlung wird ggf. die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen. Die Ansätze sind lediglich als Berechnungsgrundlage verwendbar. **In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass, nach vorliegenden Informationen, das Bewertungsobjekt seit ca. 2019 unbewohnt ist. Hieraus resultierende z.B. Leerstandsschäden sind ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.**

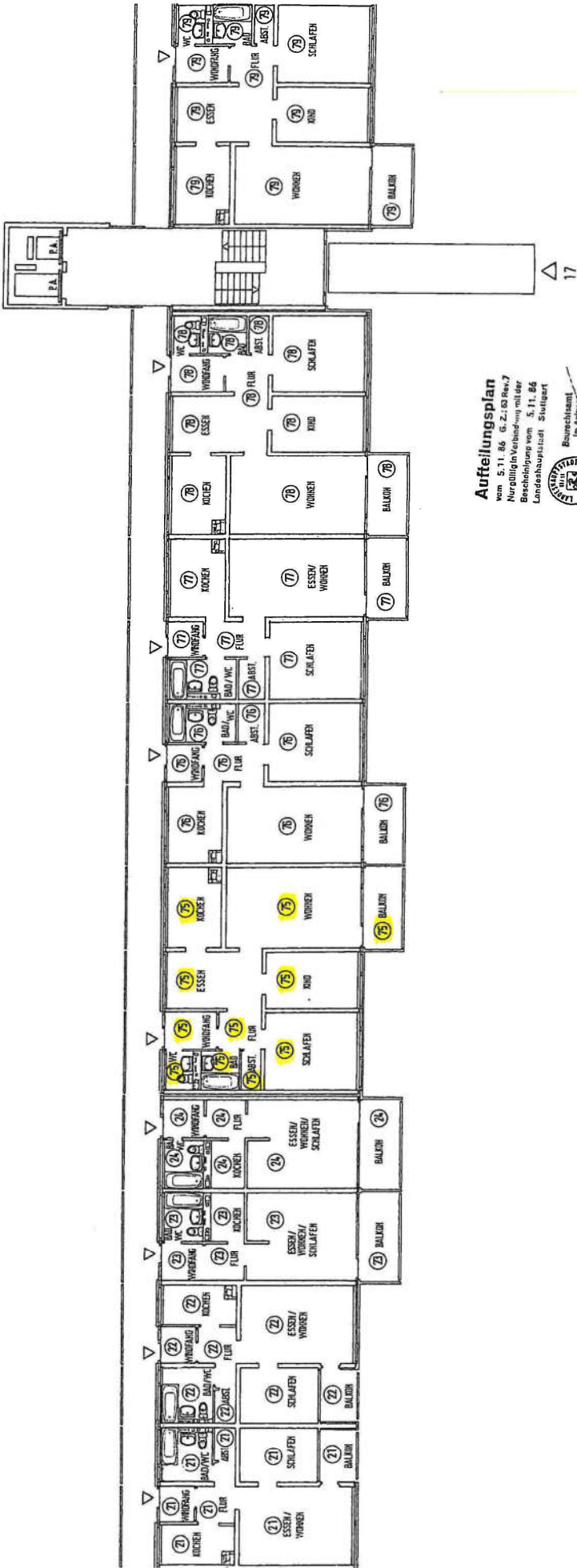
Hinweis: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung: Das Bewertungsobjekt ist in einem dem Baujahr entsprechenden normalen baulichen Zustand. Gebrauchsspuren sind teilweise erkennbar. Es besteht augenscheinlich ein leichter Instandhaltungsstau. Auf das Risiko von z.B. Leerstandsschäden wird hingewiesen.

Außenanlagen:

- Versorgungs-/ Entwässerungsanlagen
- Kanalanschluss
- Einfriedung
- Gartenanlagen

Allgemeine Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.



Aufteilungsplan
 vom 5.11.86 G. Z. 10 Rev. 7
 Nützlichen Verbindung mit der
 Bescheinigung vom 5.11.86
 Landeshauptstadt Stuttgart

