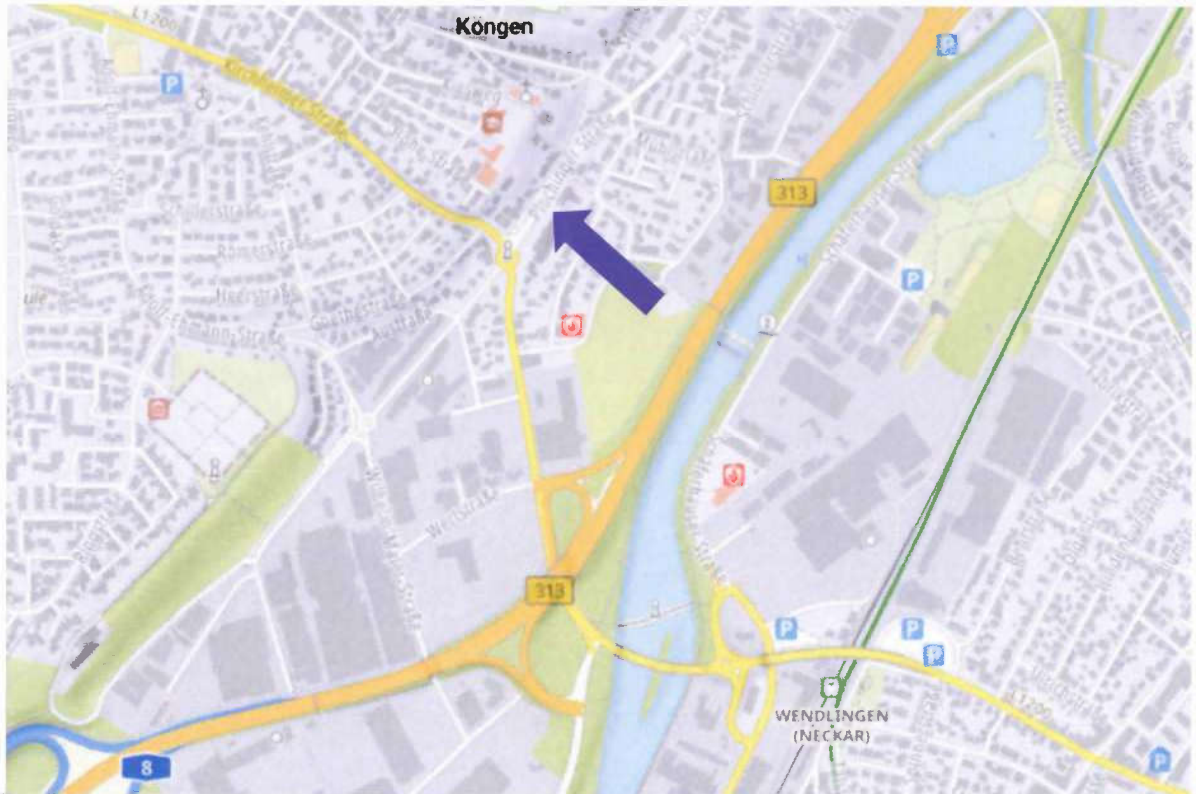


Auszug aus dem Wertgutachten:
 Eigentumswohnung im 1. und 2. Dachgeschoss ATP Nr. 6
 Plochinger Straße 5, 73 257 Köngen



Verkehrswert

Wohnung ATP Nr. 6: 293.000 €

Wertermittlungsstichtag: 11.08.2025

Baujahr Gebäude ca. 2004

Flst. 2703/2; Plochinger Straße 5

Grundstücksgröße: 500 m²

Wohnfläche: rd. 65 m²

Nutzfläche im Spitzboden rd. 9 m²

Die zu bewertende Wohnung liegt süd-östlich der Ortsmitte in Tallage auf der Hangseite der Plochinger Straße. Die Plochinger Straße, K1266, ist die Ortsdurchgangsstraße in Richtung Wernau/Plochingen sowie in Richtung Wendlingen.

Mehrfamiliengebäude und ältere ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe auf der gegenüberliegenden Seite der Plochinger Straße.

Ansichten von der Plochinger Straße aus.



Der nordwestlich in Höhenlage gelegene Ortskern ist in ca. 10-15 Gehminuten zu erreichen. Das Gewerbegebiet mit den Einkaufsmöglichkeiten und sonstiger Dienstleistung im Kö8 ist in ca. 10-15 Gehminuten zu erreichen.
Der Regionalbahnhof von Wendlingen mit S-Bahnanschluss und ZOB ist ca. 15-20 Gehminuten entfernt.

Grundstücks und Gebäudebeschreibung:

Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

Zur Wohnung Nr. 6 gehört **kein** Stellplatz.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 6 befindet sich im 1. Dachgeschoss. Es besteht ein 2. Dachgeschoss, ein ausgebauter Spitzboden, der als Nutzfläche genutzt werden kann. Die Grundrissebene der Wohnung ist halbgeschossig versetzt.

Die Wohnung Nr. 6 ist eine 3 - Zimmer Wohnung mit Flur, Abstellraum, Bad und zwei Zimmern in der unteren Ebene. Halbgeschossig nach oben versetzt befinden sich ein Wohn- Esszimmer, eine Küche sowie ein Balkon. Weiter halbgeschossig nach oben versetzt befindet sich der ausgebaut Spitzboden, der den Vorgaben der Landesbauordnung an einen Aufenthaltsraum, soweit erkenntlich, nicht entspricht (Der Spitzboden konnte nicht besichtigt werden). Es besteht eine mittlere Ausstattung.

Das Grundstück steigt von der Plochinger Straße aus in Richtung Nordwesten.

Die Wohnung Nr. 6 orientiert sich mit einem Zimmer sowie dem Bad in Richtung Südosten zur Plochinger Straße, Wohnraum und Balkon orientieren sich zum Hang in Richtung Nordwesten.

Energieausweis:

Es liegt der Energieausweis vom 18. November 2013 gültig bis 09. Februar 2030 auf der Grundlage des Energieverbrauches vor.

Mehrfamilienhaus, 6 Wohnungen, Baujahr Gebäude 2004, Baujahr Wärmeerzeuger 2004

Energieträger für Heizung und WW: Erdgas E/ Erneuerbare Energien: keine

Der Energieverbrauchskennwert beträgt: 94,5 kWh (m²*a).

Der durchschnittliche Vergleichswert Endenergie für den Wohngebäudebestand liegt bei ca. 150 kWh (m²*a). Empfehlungen zu Modernisierungsmaßnahmen sind nicht dargestellt.

Bau- und Unterhaltungszustand:

Das Gebäude ist in einem dem Gebäudealter entsprechend genutztem Bau- und Unterhaltungszustand. Es ist kein wesentlicher Instandhaltungsrückstau im Bereich des Gemeinschaftseigentums ersichtlich.

Die Wohnung Nr. 6 ist in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand.

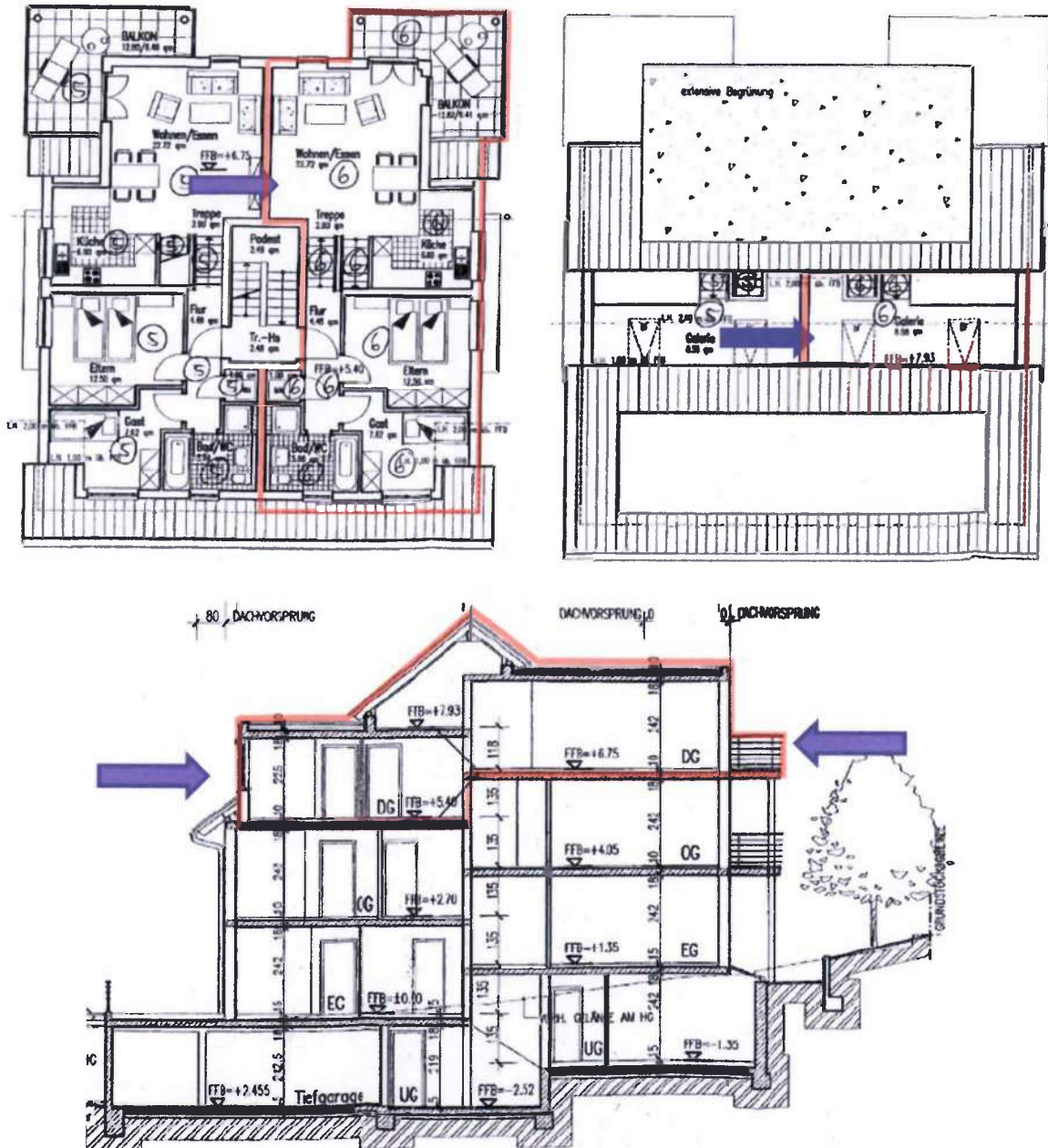
Die Teppichböden sind zu erneuern. Es sind Reinigungsarbeiten und Entrümpelungsmaßnahmen erforderlich.

Hausgeld/ Wirtschaftsplan:

Gesamtvorauszahlung ab dem 01.01.2025: 530 €/Monat

Mietverhältnis:

Die Wohnung ist eigen genutzt.



Treppenhaus



Wohnraum mit Aufgang zum Spitzboden



Treppe zur unteren Ebene