

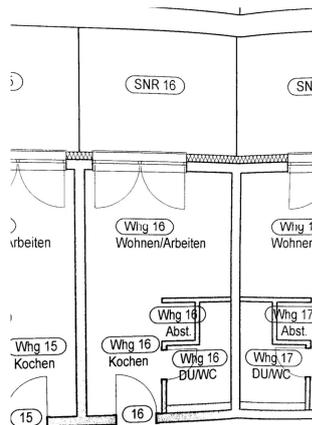
OBJEKTBECHREIBUNG 1 K 49/23

Auftraggeber: Amtsgericht Esslingen
Stichtag: 21.08.2023
Objekte: A) Einzimmerwohnung Nr. 16 mit Terrasse, vermietet
B) Obere Stockparkerebene Nr. 16 in der Tiefgarage
Anschrift: Neuffener Straße 61 in 72622 Nürtingen

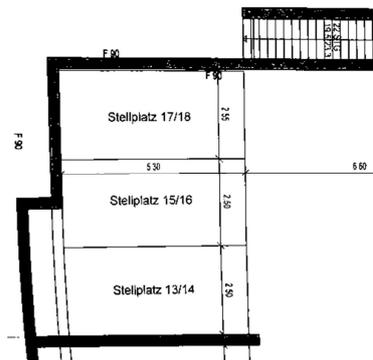
Verkehrswert: A) Wohnung Nr. 16: 105.000,-- € + 1.000,-- € Küchenzeile.
Das Objekt konnte innen besichtigt werden
B) Stockparkerebene Nr. 16: 9.000,-- €



Wohnungslage rot dargestellt.



Wohnung Nr. 16 mit Terrasse



Nutzung am oberen Stellplatz Nr. 16



Straßenansicht



Nordostseite der Wohnung mit Terrasse



Nutzungsrecht an der oberen Mehrfachparkerebene Nr. 16

Grundstück: Flurstück Nr.: 2695/1; Grundstücksgröße: 1.798 m²

Örtliche Lage: Innerortslage, die Entfernung (Luftlinie) zum Altstadtkern beträgt ca. 700 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Stadtverwaltung, Kindergarten, Schule und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Die nächste Bahnstation ist ca. 1 km entfernt. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnhäuser geprägt. Auf der gegenüber liegenden Straße ist Gewerbe vorhanden.

Gebäude: Freistehendes Wohngebäude in massiver Bauart. Baujahr ca. 2019. Untergeschoss mit Tiefgarage. Erd- und zwei Obergeschosse. 66 Kleinstwohnungen und Tiefgaragenstellplätze. Geplant als Studentenwohnheim. Genutzt durch Studenten und Nichtstudenten.

Massive Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem. Stahlbetondecken, Flachdach. Abgetrenntes Treppenhaus mit Tagesbelichtung. Massive Treppenläufe. Personenaufzug. Blockheizkraftwerk im Contracting (Fremdeigentum).

Wohnung Nr. 16: 86/10.000 Miteigentumsanteil: 1-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Terrasse, ca. 24 m² Wohnfläche. Orientierung nach Nrdosten von der Straße abgelegen. Wärmeverteilung über Warmwasserfußbodenheizung. Elektroinstallation üblicher Bauträgerstandard. Bad innenliegend mit mechanischer Raum-entlüftung: Geflieste bodenebene Dusche mit Duschvorhang, wandhängendes Klosett mit Unterputzspülkasten, Waschbecken. Wände raumhoch gefliest, Boden gefliest. Bodentiefes isolierverglastes Fensterelement in Kunststoff mit Terrassentüre. Elektrisch betriebener Rollladen. Kleine Küchenzeile mit Herd und Kühlschrank. Bettgestell und Sideboard (wertlos).

Stellplatz Nr. 16: 1/6tel Anteil an 318/10.000 Miteigentumsanteil: Massive betonierte Tiefgarage im Untergeschoss mit 6 Tiefgaragenstellplätze und 60 Mehrfachparkerplätze. Durch Nutzungsregelung besteht das Recht auf Nutzung der oberen Stockparkebene Nr. 16 am Mehrfachparker. Die Ebenen werden durch eine Hydraulik bewegt, die gepflegt und gewartet werden sollte. Stellplatz ca. 2,4 m x 5,0 m, Höhe nur ca. 1,7 m.

Beurteilung: Wohnung Nr. 16: Einzimmerwohnung mit ca. 21,5 m² Wohnfläche zuzüglich ca. 2,5 m² Terrasse in einem Appartementhaus. Beengte Wohnverhältnisse. Häufiger Mieterwechsel im Haus. Kleinstwohnung zur Kapitalanlage.

Parkerebene Nr. 16: Stockparker mit geringer Höhe von nur ca. 1,7 m. Wartungskosten durch Hebetchnik.