

Kurzexposé

Auftraggeber / Aktenzeichen: Amtsgericht Esslingen am Neckar AZ: 1 K 81/24

Wertermittlungsobjekt: Teileigentum (Laden) in einem Wohn- und Geschäftshaus.

Anschrift: Kirchstraße 1 in 70771 Leinfelden-Echterdingen

Lage: Baden-Württemberg, Landkreis Esslingen, Stadt Leinfelden-Echterdingen, ca. 40.640 Einwohner, ca. 10 km südlich von Stuttgart gelegen; Stadtteil Leinfelden, 2-gliedriges Wohn- und Geschäftshaus mit 19 Wohneinheiten, 2 gewerblich genutzten Flächen im EG, Gemeinschaftstiefgarage und Stellplätzen im Freien. Mittlere bis gute Geschäftslage. Infrastruktureinrichtungen sind im Stadtteil vorhanden, ebenso ÖPNV-Haltestellen (Bahnhof mit S-Bahnanschluss, Bushaltestellen).

Baujahr: Ursprungsbaujahr ca. 1970; Modernisierung 2012.

Gebäudeaufbau/Nutzung: EG: Laden mit Verkaufsfläche, Schaufenstern (2-seitig), direkten Zugängen von außen (Kundeneingang im Eckbereich Kirchstraße/Echterdinger Straße, Nebeneingang im Rückbereich). Außenanlagen (Gebäudevorbereiche) u.a. als Gehflächen und Stellplätze im Freien gestaltet.
UG: Treppe EG/UG (einläufig, OSB-Belag), Lagerflächen (2 Räume).

Bauzustand: Durchschnittlicher Bauzustand mit Instandhaltungsstau in Teilbereichen (überwiegend UG).

Flächen: Verkaufsfläche ca. 114 m², Gesamtnutzfläche ca. 177 m².

Gesamtbeurteilung: Modernisierte Teileigentumseinheit (Laden) mit modern gestalteten Verkaufsflächen, während der Geschäftszeiten nutzbaren, zugeordneten Stellplätzen im Freien in zentraler Lage, mittlerer bis guter Geschäftslage in der Kernstadt des Stadtteils Leinfelden der Stadt Leinfelden-Echterdingen.

Wertermittlungstichtag: 29.01.2025

Verkehrswert (Marktwert) **Teileigentum (Ladeneinheit) Nr. L 2** **308.000,-- EUR**



