

OBJEKTBE SCHREIBUNG 1 K 88/25

Auftraggeber: Amtsgericht Esslingen

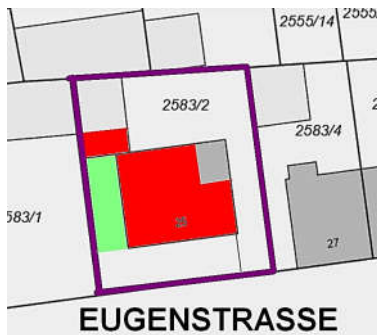
Stichtag: 04.11.2025

Objekt: 4-Zimmerwohnung mit Garage und Gartenanteil, eigengenutzt

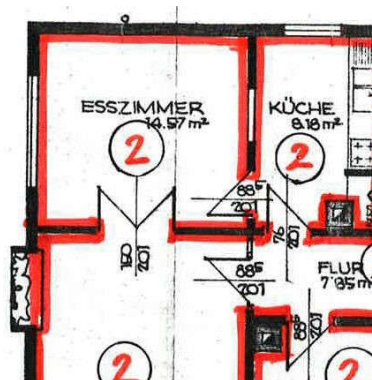
Anschrift: Eugenstraße 25 in 72622 Nürtingen

Verkehrswert: 182.000,-- €

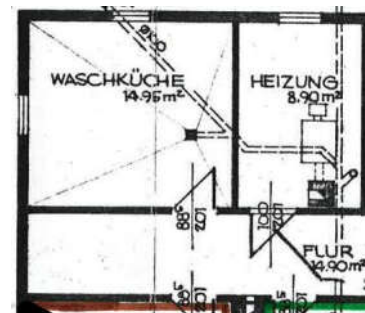
Wohnung und Garage konnten innen nicht besichtigt werden.



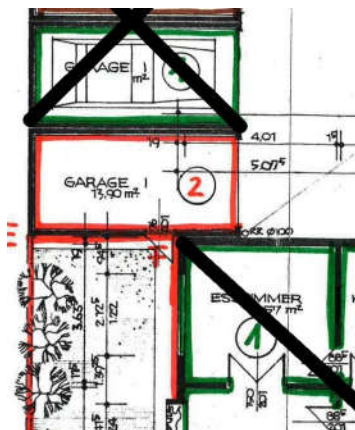
Garage und Wohnung Nr. 2 rot dargestellt, Gartenanteil grün dargestellt.



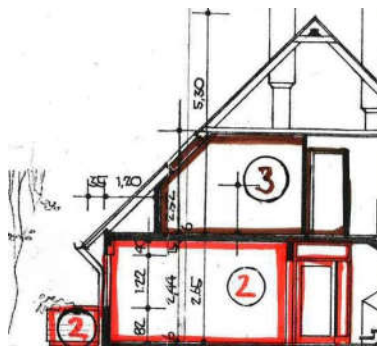
Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss



Abstellraum Nr. 2 mit ca. 15 m² im Untergeschoss



Gartenanteil Nr. 2 und Garage Nr. 2



Südseite Wohnung Nr. 2 rot umrandet



Südostseite Wohnung Nr. 2 rot umrandet



Nordseite Wohnung Nr. 2 rot umrandet



Sondernutzungsrecht an ca. 40 m² Garten

Grundstück: Grundbuch v. Nürtingen, Blatt 9278, BV 1, Flst. 2583/2, Grundstücksgröße 443 m²

Lage: Innerortslage von Nürtingen in der Kirchheimer Vorstadt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kommunalverwaltung, Kindergarten, Schule und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Der Bahnhof ist ca. 0,5 km entfernt.

Gebäude: Baujahr ca. 1968. Freistehendes Wohngebäude in massiver Bauart. Großtafel-Montagebauweise aus Schwebeton System LUBAU der Fa. Ludwig Bauer aus Stuttgart. Unter-, Erd-, Ober- und ausgebauter Dachgeschoss, gesamt drei Wohneinheiten.

Außenwände nach Baubeschreibung Großtafel-Montagebauweise aus Schwebeton ca. 18,5 cm stark zuzüglich ca. 4 cm bis 5 cm starker Außen-dämmung. Innenwände massiv. Betondecken. Zimmermannmäßiger Dachstuhl mit Ziegeleindeckung. Abgetrenntes Treppenhaus mit Tagesbelichtung über Glasbausteinwand und Holzfenster. Massive Treppen mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer. Balkon abgestützte auskragende Stahlbetonplatte. Geländer mit Stahlpfosten und Holzverschalung (ungepflegter Zustand). Ölzentralheizung als Pumpenheizung. Heizkessel nach Angabe über 40 Jahre alt. Kellergeschweißter Heizöltank mit Innenfolie und Leckwarngerät.

Bewertungsobjekt: 4-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Balkon im Obergeschoss, ca. 94 m² Wohnfläche. Wärmeverteilung über Heizkörper. Ältere Kunststoffenster mit Isolierverglasung. Kunststoffrollläden in Mauerwerkskästen. Keine Erkenntnisse zum weiteren Ausbauzustand.

Fertigteilarage in Stahlbeton, Innenmaße ca. 2,68 m x 5,4 m. Baujahr ca. 1968. Flachdach mit Folie oder Bitumendachpappe und Bekiesung. Der Zustand des Daches ist nicht bekannt. Kipptor mit Holzverschalung. Türe zum Gartenanteil.

Sondernutzungsrecht an ca. 40 m² Gartenfläche. Der Gartenanteil ist ungepflegt. Asphaltierter Hof mit Setzungen.

Beurteilung: Soweit nach Augenschein feststellbar, ist der bauliche Zustand des Gebäudes nur befriedigend, ein deutlicher Instandhaltungsstau ist vorhanden. Der über 40 Jahre alte Heizkessel sollte zeitnah erneuert werden und das Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist einzuhalten. Die Investitionskosten sind wertmäßig zu berücksichtigen. Der Zustand des Gemeinschaftseigentums wurde bei der Bewertung durch einen pauschalen Abzug berücksichtigt.

Der Energieverbrauchskennwert beträgt 231 kWh/(m² a), dies entspricht der Energieeffizienzklasse G.