

BAUBESCHREIBUNG UND NUTZUNG

Allgemein / Gemeinschaftseigentum

Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Büroeinheiten und einer Wohneinheit, insgesamt 3 Einheiten, Aufteilungsplan Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3

Es handelt sich um ein historisches Gebäude. Das Baujahr ist bei den Behörden nicht bekannt.

Nach den Angaben beim Ortstermin wurde das Gebäude in den Jahren 2012 bis 2017 zu Kosten in Höhe von 820.000 € renoviert und modernisiert, teilweise unter Erhaltung alter Bauteile und Einfügung künstlerischer Elemente. Durch diese baulichen Maßnahmen befindet sich das Gebäude in gutem Zustand.

Außenansicht Klinker und Putz mit Wärmedämmung
Satteldach/Walmdach mit Ziegeleindeckung
UG - EG Massiv-, darüber Holztreppe
Gas-Zentralheizung, Kessel Baujahr 2006, Außenkamin
Warmwasserbereitung über Zentralheizung
Kunststoff-Isolierglasfenster Baujahr 2007
Rollläden
Hof- und Stellplatzbefestigung
Gemeinschaftsräume im UG: Kellerraum und Heizraum

Die Elektroanschlüsse für die 3 rechtlichen Einheiten im Gebäude sind nicht getrennt.

Die Einfriedung und das Zugangstor an der Schmidgallstraße sind nur provisorisch vorhanden. An der Zugangstreppe zum Hauseingang sind Renovierungsmaßnahmen erforderlich.

Alle Teil- bzw. Wohnungseigentumseinheiten befinden sich in einer Hand. Eine formelle WEG-Verwaltung, Instandhaltungsrückstellungen und WEG-Abrechnungen sind nicht vorhanden.

Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 03

Lage im Gebäude:

Im 1. und 2. Dachgeschoss und im Untergeschoss

Grundriss und Wohn- bzw. Nutzflächen:

Flächenangaben gemäß Einschreiben im Aufteilungsplan

1. Dachgeschoss

Wohnen	23,99 m ²
Dachloggia	5,13 m ²
Essen	14,92 m ²
Schlafen	12,17 m ²
WC	1,95 m ²
Bad	9,72 m ²
Flur	12,70 m ²
Kochen	9,03 m ²
Wohnfläche 1. DG	89,61 m ²

2. Dachgeschoss

Bühne (ausgebaut)	14,41 m ²
Nutzfläche 2. DG	14,41 m ²

Untergeschoss

Keller I (Gewölbekeller)	32,21 m ²
Keller II (vor Ort Küche)	15,14 m ²
Flur	3,12 m ²
Abstellraum (vor Ort WC)	2,00 m ²
WC (vor Ort Abstellraum)	2,80 m ²
Nutzfläche UG	55,27 m ²

Sondernutzungsrechte:

Stellplätze ST 01 und ST 02 im Hof, siehe Grundrissplan EG; Stellplatz ST 02 ist aufgrund der vorhandenen baulichen Gegebenheiten nicht nutzbar.

Nutzung des Wohnungseigentums:

Eigennutzung, Mietverhältnisse bestehen nicht

Bauliche Ausführung:

Kunststoff-Isolierglasfenster
 Holztüren
 Bodenfliesen großformatig
 sichtbares Holzgebälk
 Zentralheizung, Fußbodenheizung
 Küche offen mit Kücheneinrichtung
 Bad/WC: Bodenfliesen, Dusche bodengleich, Einbauwanne, 2 x Waschtisch,
 Handtuchheizkörper, teilweise Wandfliesen
 WC: Bodenfliesen, teilw. Wandfliesen, WC wandhängend, Handwaschbecken
 UG ausgebaut zur Nutzung als Partykeller (siehe Fotos)

Zustand und Beurteilung:

Das Wohnungseigentum wurde 2012 bis 2017 renoviert und modernisiert.
 Ausstattung und Unterhaltungszustand sind gut.

Büro-Teileigentum Aufteilungsplan Nr. 01

Lage im Gebäude: Im Erdgeschoss

Grundriss und Nutzfläche:	Büro	16,43 m ²
	Büro	18,74 m ²
	Büro	16,77 m ²
	Büro	19,40 m ²
	Büro	14,24 m ²
	Flur	10,18 m ²
	WC	4,30 m ²
	Nutzfläche	100,06 m ²

gemäß Flächeneinschreiben im Aufteilungsplan

Nutzung: Eigennutzung, Mietverhältnisse bestehen nicht

Bauliche Ausführung:
Kunststoff-Isolierglasfenster
Eingangstüre Holz/Glas-Türelement
Innentüren aus Holz
Parkett-Bodenbeläge
Wände verputzt
Zentralheizung, Heizkörper
Teekücheneinbau an der Bürowand zum WC
WC: Bodenfliesen, Wandfliesen, Waschtisch, wandhängendes WC, Urinal

Zustand und Beurteilung:
Das Büro wurde 2012 bis 2017 renoviert und modernisiert.
Ausstattung und Unterhaltungszustand sind gut.

Büro-Teileigentum Aufteilungsplan Nr. 02

Lage im Gebäude: Im 1. Obergeschoss

Grundriss und Nutzfläche:	Büro	18,24 m ²
	Büro	19,81 m ²
	Balkon	0,44 m ²
	Büro	17,25 m ²
	Büro	20,61 m ²
	Büro	15,20 m ²
	Flur	9,70 m ²
	WC	4,30 m ²
	Nutzfläche	105,55 m ²

gemäß Flächeneinschreiben im Aufteilungsplan + Fläche des Balkons zu 1/4

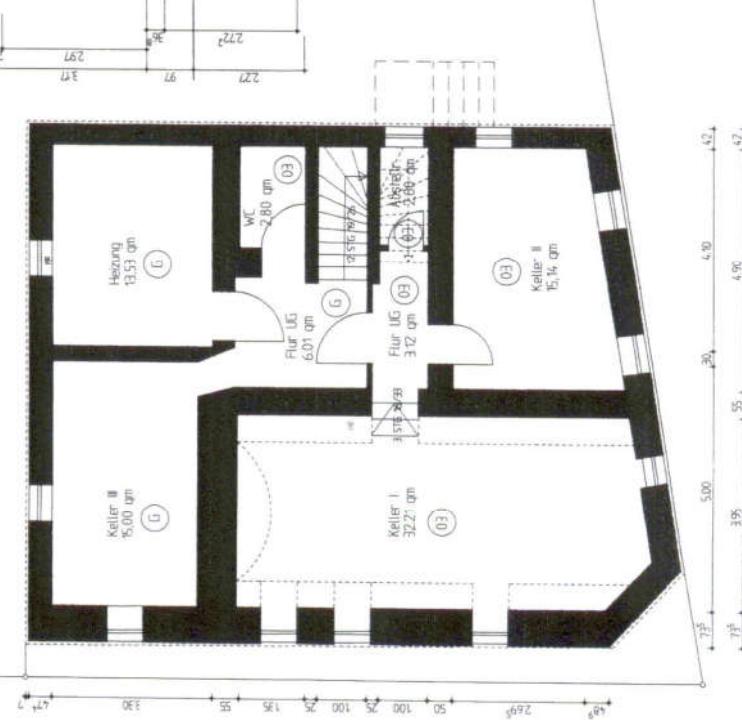
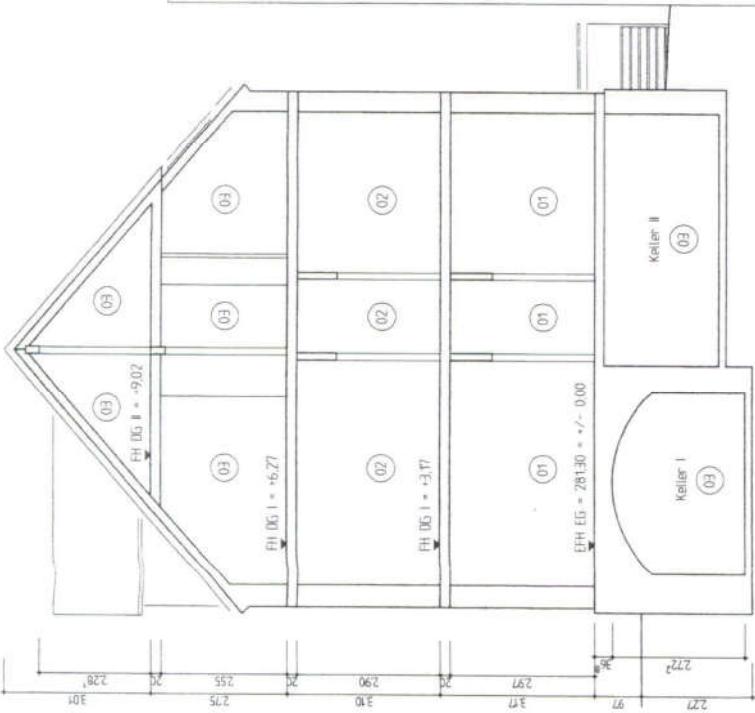
Nutzung: Eigennutzung, Mietverhältnisse bestehen nicht

Bauliche Ausführung: Kunststoff-Isolierglasfenster
Eingangstüre Holz/Glas-Türelement
Innentüren aus Holz
Parkett-Bodenbeläge
Wände verputzt
Zentralheizung, Heizkörper
Teekücheneinbau an der Bürowand zum WC
WC: Bodenfliesen, Wandfliesen, Waschtisch, wandhängendes WC, Urinal

Zustand und Beurteilung: Das Büro wurde 2012 bis 2017 renoviert und modernisiert.
Ausstattung und Unterhaltungszustand sind gut.

Aufteilung eines Wohn- und Geschäftshauses

Baugrundstücke
Bahnhofstr. 18
71364 Winnenden



Aufteilung eines Wohn- und Geschäftshauses

Baugrundstücke
Bahnhofstr. 18
71364 Winnenden

AUFTEILUNGSPLAN
ERDGESCHOSS
SCHNITT A-A

DATUM 13.03.2007 PLAN NR. 677/20
GÄNDEN GEÄNDERT,
DRUCK 18.03.07

Gebäude "Schmidgallstr. 6"

R

S

E

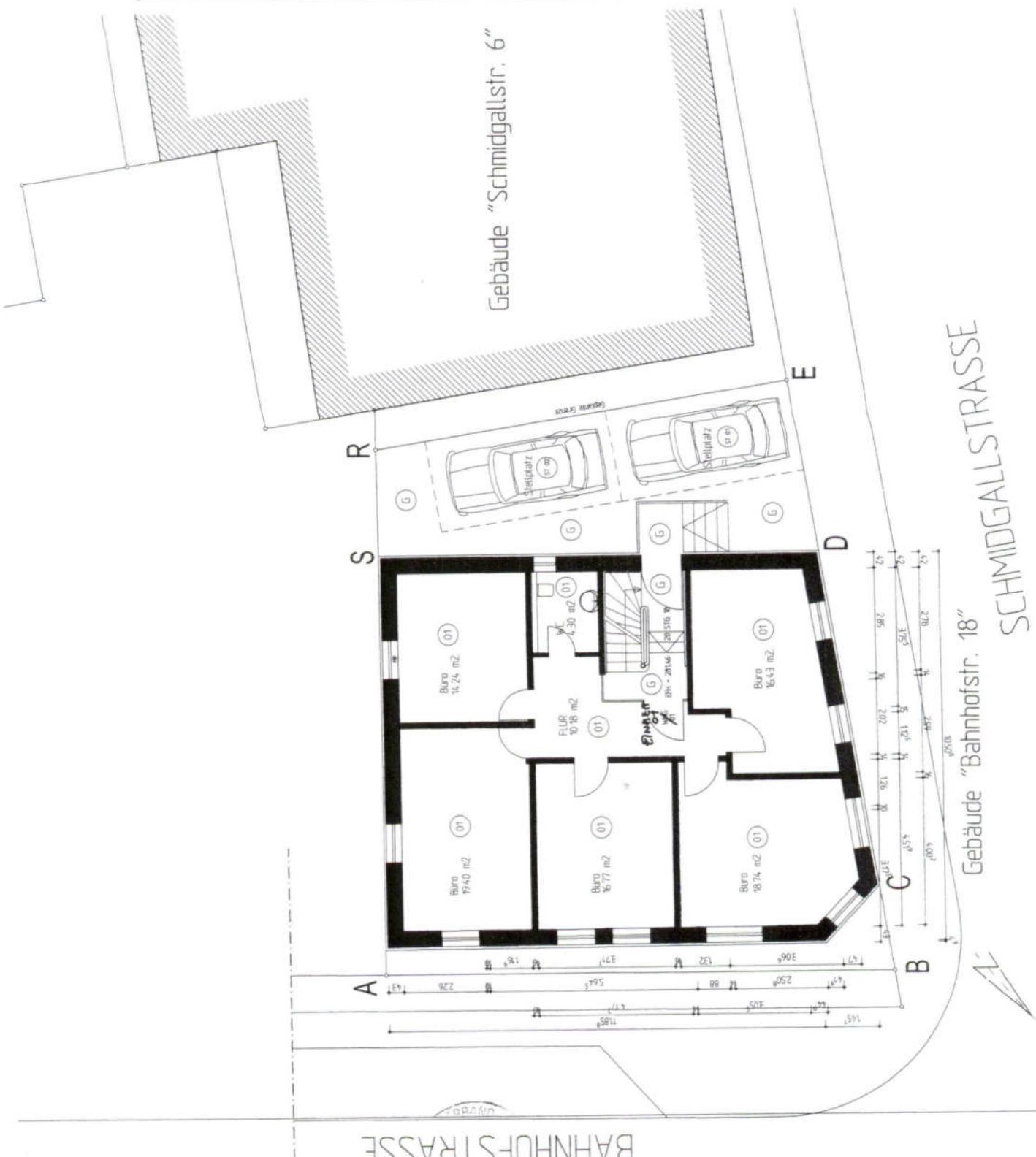
D

A

B

SCHMIDGALLSTRASSE
Gebäude "Bahnhofstr. 18"

BAHNHOFSTRASSE



Aufteilung eines Wohn- und Geschäftshauses

Baugrundstücke
Bahnhofstr. 18
71364 Winnenden

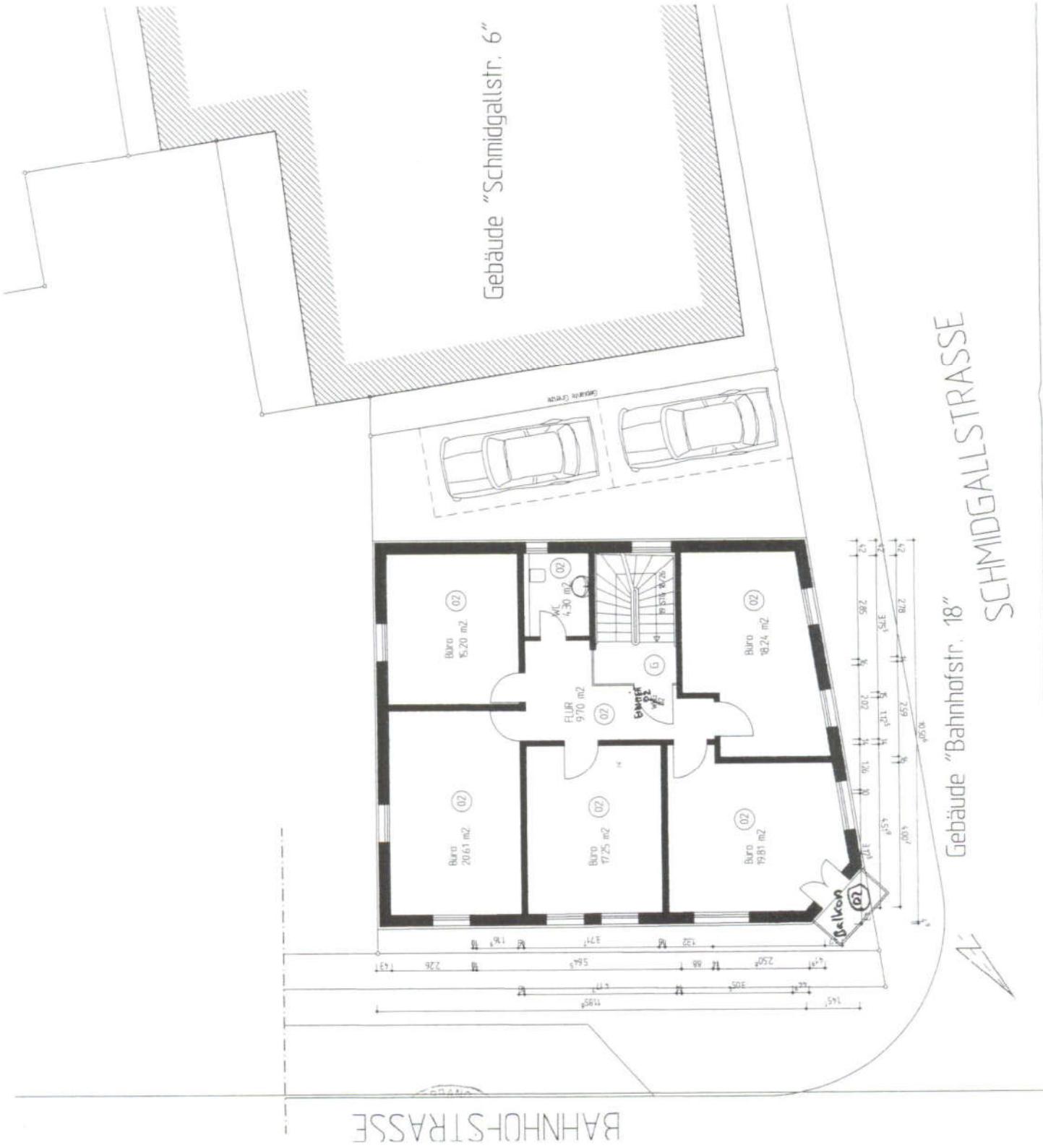
AUFTEILUNGSPLAN
1.OBERGESCHOSS

DATUM: 13.03.2007 PLAN NR. 677/30
GEGEN STANZEN,
BRD 28.03.07

Dipl. Ing. Gerd Schäfer
Freier Architekt
Hans-Böckler-Straße 19
73230 Winnenden

weiteres Büro in
73269 Huchting

Gebäude "Schmidgallstr. 6"

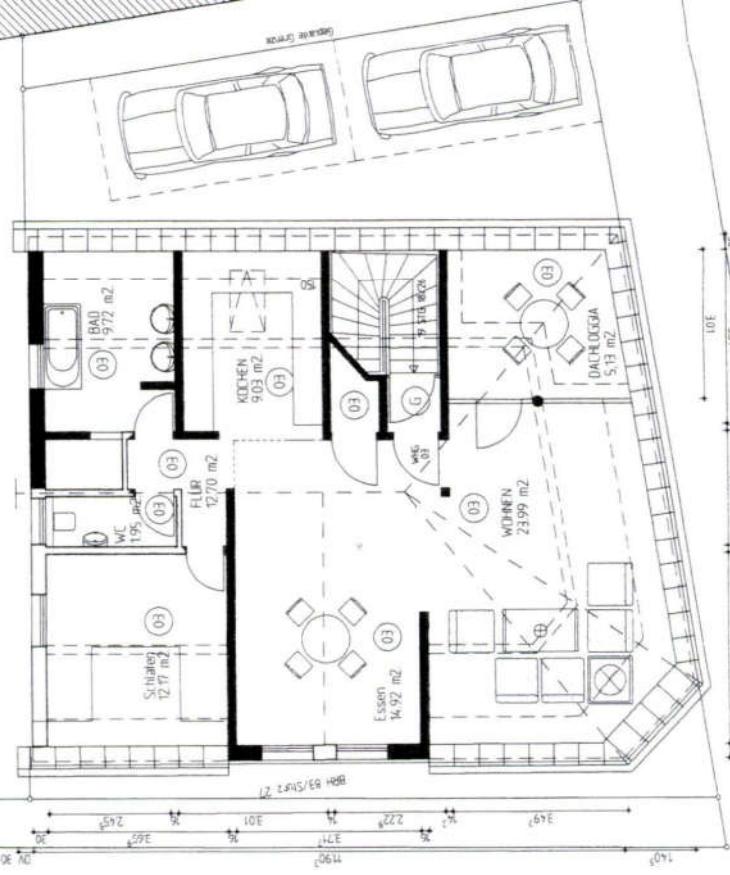


Aufteilung eines Wohn- und Geschäftshauses

Baugrundstücke
Bahnhofstr 18
71364 WinnendenAUFTHEILUNGSPLAN
DACHGESCHOSS I

DATUM: 13.03.2007 PLAN NR. 677/4,0

Gebäude "Schmidgallstr. 6"

SCHMIDGALLSTRASSE
Gebäude "Bahnhofstr. 18"

BAHNHOFSTRASSE