

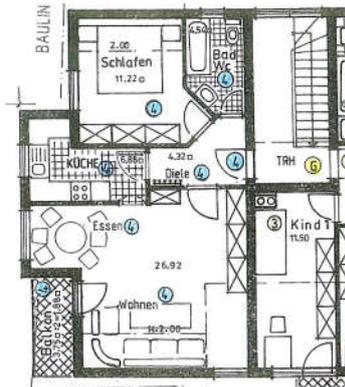
## OBJEKTBSCHREIBUNG 2 K 13/24

**Auftraggeber:** Amtsgericht Esslingen  
**Stichtag:** 05.08.2024  
**Objekte:** Zweizimmerwohnung und Tiefgaragenstellplatz  
**Anschrift:** Leimwasen 30 in 73268 Erkenbrechtsweiler

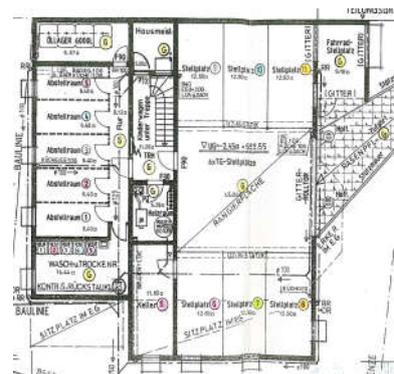
**Verkehrswerte:** Die Objekte konnten innen besichtigt werden  
**Wohnung Nr. 4** 192.000,-- €  
**Tiefgaragenstellplatz Nr. 9** 17.000,-- €



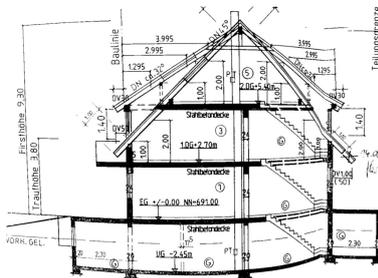
Wohnungslage rot markiert



Wohnung Nr. 4 im 1. Dachgeschoss



Untergeschoss, Abstellraum Nr. 4 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 9



Westansicht



Südansicht



Bad, Einrichtungsgegenstände sind abgenutzt



Blick vom Balkon



Stpl. Nr. 9, schlecht anfahrbar

**Grundstück:** Flurstück: 5091/1 Grundstücksgröße: 546 m<sup>2</sup>  
Miteigentumsanteil Whg. 4: 128/1.000 Tiefgaragenstellplatz Nr. 9: 26/1.000

Lage: Ortsrandlage, die Entfernung (Luftlinie) zum Ortskern beträgt ca. 5 Minuten zu Fuß. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gemeindeverwaltung, Kindergarten und Schule sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Busverbindung besteht

nach Kirchheim unter Teck. Die nächste Bahnstation / S-Bahnhaltestelle befindet sich in Kirchheim unter Teck.

**Gebäude:** Freistehendes Wohngebäude in massiver Bauart. Baujahr ca. 1997, Unter-, Erd-, 1. und 2. Dachgeschoss mit 5 Wohneinheiten und 6 Tiefgaragenstellplätzen. Außenwände 24 cm Mauerwerk verputzt. Bezogen auf das Baujahr mit schlechter Wärmedämmung. Betondecken. Satteldach in zimmermannsmäßiger Ausführung mit Dachgauben. Eindeckung in Betondachsteinen. Baujahrtypischer Keller- ausbau mit Betonboden und Glattnstrich. Abgetrenntes Treppenhaus mit Tages- belichtung. Geschosstreppen vom Unter- ins Dachgeschoss in Stahlbeton mit Werksteinbelag. Oberirdische Heizöltanks im Keller in GFK. Gemauerte Ölauf- fangwände mit erkennbaren Mängeln an der Beschichtung. Zur Instandsetzung müssten die Heizöltanks ausgebaut werden. Ölzentralheizung, keine weiteren Erkenntnisse zum Zustand.

**Wohnung Nr. 4** 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad und Balkon, ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Dachgeschoss nach Westen orientiert. Wärmeverteilung über Kompakt- heizkörper. Elektroausführung in Bauträgerstandard. Bad mit Badewanne, Waschbecken, wandhängendes Klosett mit Unterputzpülkasten. Wände raum- hoch gefliest, Boden gefliest. Die Einrichtungsgegenstände sind stark abgenutzt und sollten ausgetauscht werden. Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Elektrisch betriebene Rollläden in Mauerwerkskästen. Fliesen in Küche, Flur und Bad. Laminat in Wohn- und Schlafzimmer. Auskragende Balkonplatte mit Klinker- belag. Holzverschaltetes Geländer an Stahlpfosten. Abstellraum im Keller.

**Tiefgaragenstell- platz Nr. 9** Massive betonierte Tiefgarage im Untergeschoss mit 6 Stellplätzen. Stellplatz Nr. 9 mit ca. 2,5 m x 5,0 m. Der Pkw-Einstellplatz ist durch Farbmarkierung gekennzeichnet und wird seitlich durch eine Wand begrenzt.

**Beurteilung:** Soweit nach Augenschein feststellbar, ist der bauliche Zustand des Gebäudes befriedigend. Kleinere Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten berücksichtigt. Der Rücklagenstand ist nieder. Die Mängel und der Rücklagen- stand wurden bei der Bewertung durch einen pauschalen Abzug berücksichtigt.

Die Belüftungs-, Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der Wohnung sind durchschnittlich. Stoß- und Querlüftung ist möglich. Die Grundrissgestaltung entspricht der Baualtersklasse und erweist sich als funktionsgerecht.

Der Tiefgaragenstellplatz ist schlecht anfahrbar, mehrfaches Rangieren ist erforderlich.

Ein Energieausweis ist auf der Grundlage des Energieverbrauchs vorhanden, der Energieverbrauchskennwert beträgt danach 103 kWh/(m<sup>2</sup> a), dies entspricht der Energieeffizienzklasse D.