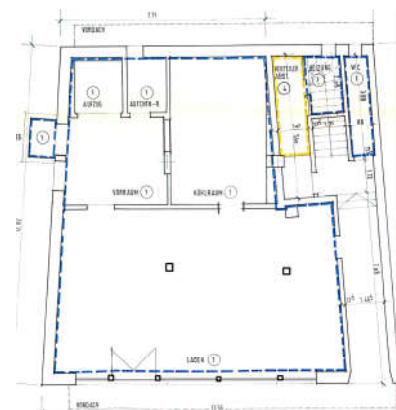
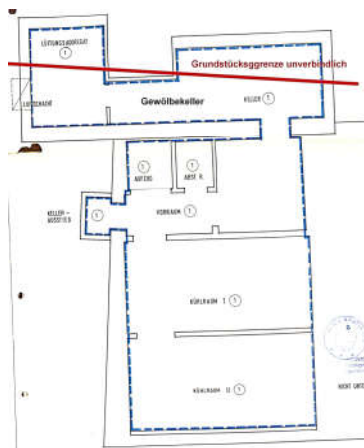
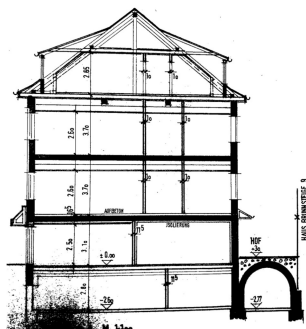
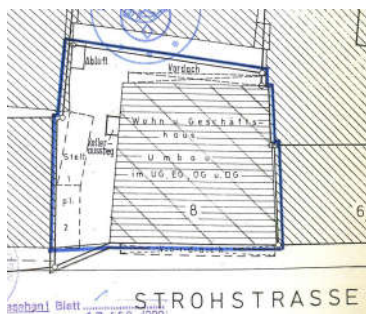


**OBJEKTBE SCHREIBUNG 2 K 137/23****Auftraggeber:** Amtsgericht Esslingen**Stichtag:** 05.04.2024**Objekt:** Ladeneinheit Nr. 1 im Erd- und Untergeschoss, nicht genutzt**Anschrift:** Strohhstraße 8 in 72622 Nürtingen**Verkehrswert:** 270.000,-- € ohne Grundbuchbelastung Abt. II.**Ladeneinrichtung ohne Marktwert****Das Objekt konnte innen besichtigt werden**

Untergeschoss teilunterkellert, zugänglich nur über Aufzug oder die Kellerausstiegstreppe. Gewölbekeller teilweise auf dem Nachbargrundstück

Erdgeschoss Teileinheit Nr. 1. Vordach über dem Gehweg (Baulast), Sondernutzungsrecht auf Lagerung unter dem Vordach im Hof, Heizraum nur über Einheit 4 erreichbar



Nordostansicht Strohhstraße Teil-einheit Nr. 1 rot umrandet



Südostansicht Strohhstraße Teil-einheit Nr.1 rot umrandet



Stellplatz 2 zur Teileinheit Nr. 1



Kühlraum im Untergeschoss



Laden mit Einrichtung



WC außerhalb der Einheit Nr.1

**Grundstück:** Flurstück: 43/8 Grundstücksgröße: 255 m<sup>2</sup> 1/4tel Miteigentumsanteil

Lage: Altstadtkern in der verkehrsberuhigten Zone. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kommunalverwaltung, Kindergarten, Schule und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die nächste Bahnstation befindet sich ca. 5 Minuten zu Fuß entfernt. Die Umgebung ist überwiegend durch Geschäftshäuser aus dem 17. Jahrhundert bis zur Neuzeit geprägt.

**Gebäude:** Wohn- und Geschäftshaus in gemischter Bauart. Teilunterkellerung, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse, ausgebautes Dachgeschoss und Dachboden. Baujahr unbekannt, Umbau und Aufstockung im Jahr 1923. Ein weiterer Umbau und eine Modernisierung erfolgten 1982. Drei gewerbliche Nutzungseinheiten und eine Wohneinheit.

**Bewertungsobjekt:** Ladeneinheit mit Kühlraum, Aufenthalts- und Vorraum sowie WC im Erdgeschoss, Kühl- und Lagerräume im Untergeschoss. Ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoss zuzüglich ca. 95 m<sup>2</sup> im Untergeschoss.

Vom Erd- ins Untergeschoss ist ein Aufzug vorhanden. Dieser war am Besichtigungstag außer Betrieb. Angeblich muss er gewartet und in Stand gesetzt werden. Das Untergeschoss hat einen Notausgang über einen seitlichen Kellerausstieg. Über diesen Notausstieg mit steiler Stahlterppe kann das Untergeschoss von außen erreicht werden, dazu ist eine Klappe zu öffnen. **Eine interne Treppe ins Untergeschoss ist nicht vorhanden.**

Ein „Heizraum“ ist unter dem Treppenpodest vorhanden, er ist nur über den Verteilerabstellraum der Wohneinheit Nr. 4 zugänglich. Der Wärmeerzeuger (Heizkessel) fehlt, er wurde ausgebaut. Ebenso ist der Gaszähler ausgebaut worden. Vereinzelt sind Heizkörper im Erd- und Untergeschoss vorhanden. Die Heizung muss ergänzt und vermutlich ertüchtigt werden. Zwei geflieste Kühlräume im Untergeschoss mit zusammen ca. 48 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Kühlaggregate sind vorhanden. Über den Zustand der Kühlaggregate ist nichts bekannt. Trockener Gewölbekeller als Lagerraum. Teilweise befindet sich der Gewölbekeller auf dem Nachbargrundstück (Grenzüberbau).

WC mit Tagesbelichtung im Erdgeschoss außerhalb der Einheit Nr. 1: Standklosett mit Aufputzspülkasten und Handwaschbecken. Wände, Boden gefliest.

**Sondernutzungsrechte:** Direkt anfahrbarer Kfz-Stellplatz Nr. 2 mit Betonpflasterbelag.

Nutzungsrecht an der Freifläche zwischen Gebäude Strohraße 8 und 10 jedoch ohne Kfz-Stellplätze. Da über diese Fläche aber ein Geh- und Fahrrecht für den Nachbarn Brunnsteige 9 besteht, ist dieses Sondernutzungsrecht nur eingeschränkt nutzbar und daher nicht werterheblich.

Sondernutzungsrecht zum Lagern unter dem Vordach hinter dem Gebäude. Das Vordach und damit die Lagerfläche sind ca. 12 m lang und ca. 65 cm breit, effektiv ist nur ca. 8 m<sup>2</sup> Lagerfläche vorhanden.

**Beurteilung:**

Das Erdgeschoss ist barrierefrei zugänglich, es ist durch Stützen und Wände unterteilt. Die Nutzung ist dadurch leicht eingeschränkt. Die Teileinheit weist ca. 62 m<sup>2</sup> Verkaufsraum zuzüglich eines Kühlraums auf, der ebenfalls als Verkaufsraum genutzt wurde bzw. genutzt werden kann.

Das Untergeschoss ist erschwert zugänglich, eine direkte Treppenverbindung zum Erdgeschoss ist nicht vorhanden. Die Warenanlieferung erfolgt über den Hofraum und Aufzug ins Untergeschoss.