3. Einfache Gebäudebeschreibung
(soweit augenscheinlich ersichtlich und gemäß vorliegenden Informationen)

3.1 Wohngebäude / Eigentumswohnung

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus (Wohnanlage) / Eigentumswohnung mit Garage - überwiegend zu Wohnzwecken genutzt - beidseitig angebaut - unterkellert
Baujahr:	ca. 1976, gemäß vorgelegtem Energieausweis
Wohnfläche:	ca. 44,32 m², gemäß vorgelegter Berechnung
Lage im Gebäude:	7. Obergeschoss -mitte
Modernisierung:	Keine wertrelevanten Modernisierungen
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Die Restnutzungsdauer wird hier mit **22 Jahren** geschätzt.

3.2 Ausführung und Ausstattung
(nach vorliegenden Informationen und soweit augenscheinlich ersichtlich)

Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente:	Beton	
Umfassungswände:	Massiv	
Innenwände:	Massiv	
Geschossdecken:	Beton	
Geschosstreppe:	Beton mit Kunststeinbelag	
Fußböden:	Wohnraum-fußböden:	Teppichboden
	Bad-/ WC-fußboden:	Polyvinylchlorid (PVC)
	Küchenfuß-boden:	Teppichboden
	Flurfußboden:	Teppichboden
Innenansichten:	Raufasertapeten mit Anstrich, Tapeten	
	Bad/WC:	Fliesen, Tapeten
	Deckenflächen:	Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Holz-/ Kunststoff-Isolierglasfenster	
Rollläden:	Kunststoff, ohne elektrischen Antrieb	
Türen:	Eingangstüre:	Holz
	Innentüren:	Einfache Holztüren

Elektroinstallation:
Einfache Ausstattung
- Fernsehkabelanschluss
- Türsprechanlage
- Telefonanschluss

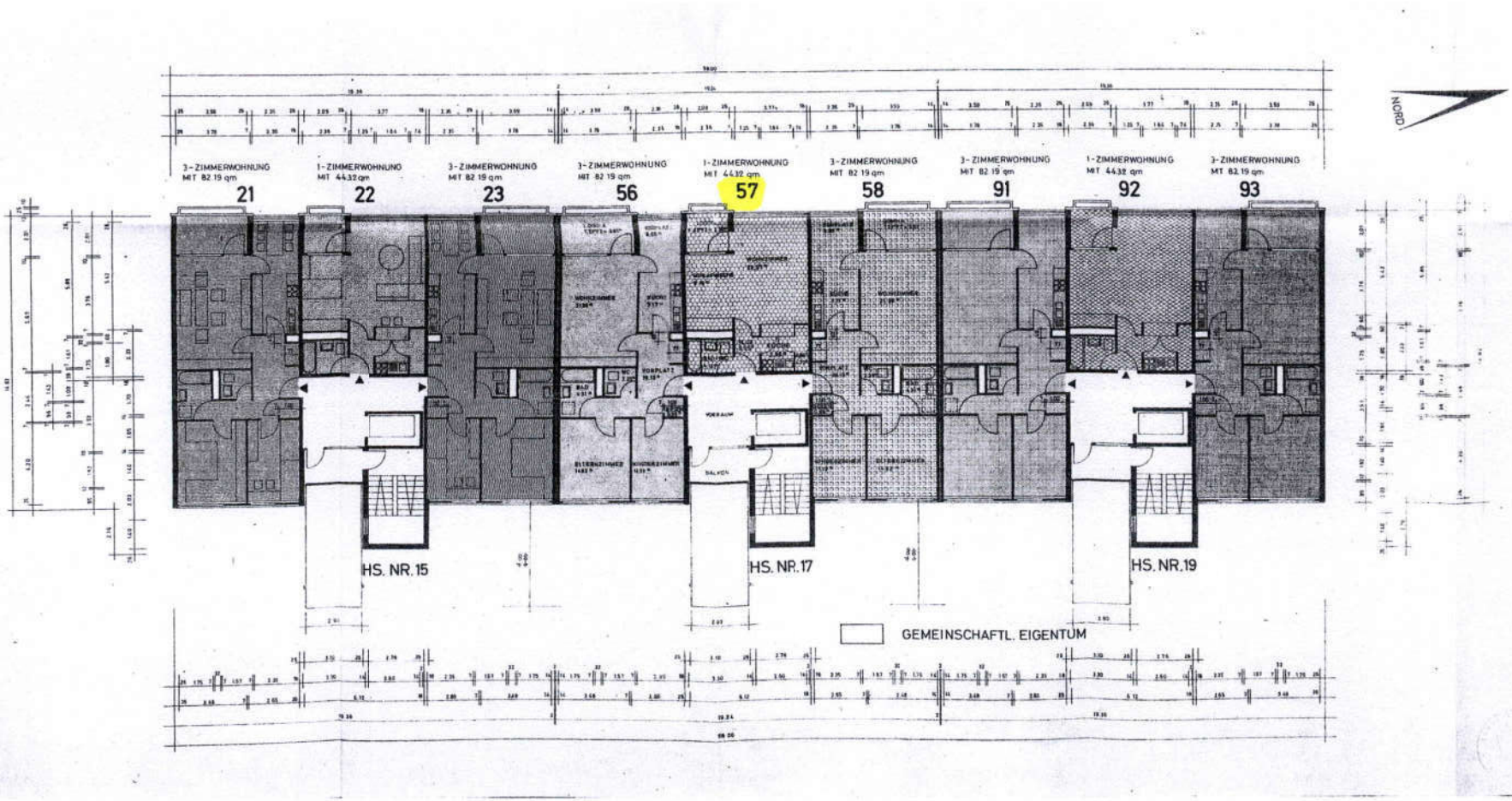
Sanitäre Installation:	Eingebaute Wanne, Waschbecken, WC
Küchenausstattung:	Nicht in dieser Wertermittlung enthalten bzw. ohne Wertansatz
Besondere Einrichtungen:	Keine
Besondere Bauteile:	Personenaufzug, Balkon, Tiefgarage
Heizung:	Zentral über Fernwärme
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizanlage
Außenverkleidung:	Sichtbeton mit Anstrich, Plattenverkleidung

3.3 Dach

Dachkonstruktion:	Beton (Annahme)
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Keine Angaben

3.4 Zustand

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	Gut
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):	Am Tag der Objektbesichtigung konnten augenscheinlich folgende Merkmale festgestellt werden: - umfassender Unterhaltungsrückstand (z.B. Sanitäreinrichtung, Boden-/ Wand-/ Deckenbeläge)
Anmerkung:	*In diesem Gutachten werden die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorläufig durch pauschalierte, auch anteilige, Kostenansätze berücksichtigt. Die Angaben sind lediglich als Berechnungsgrundlage verwendbar. Zur genaueren Kostenermittlung wird ggf. die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen.*
Hinweis:	*Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Auf die Ausführungen, siehe Seite 4, zu a), wird hingewiesen.*
Allgemeinbeurteilung:	Soweit augenscheinlich ersichtlich ist das Bewertungsobjekt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Gebrauchsspuren sind insgesamt deutlich erkennbar. Es besteht augenscheinlich ein umfassender Unterhaltungsrückstand.
Außenanlagen:	- Versorgungsanlagen - Entwässerungsanlagen - Kanalanschluss - Gartenanlagen / Pflanzungen
Allgemeine Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.



AUFTEILUNGSPLAN

BV 61 579 024

NECKARWEIHINGEN
MARBACHER STR. 15-17-19

BLOCK C
7. OBERGESCHOSS
M. = 1 100

NEUE HEIMAT BADEN-WÜRTTEMBERG
7 STUTTGART-N HOSPITALSTRASSE 24

Bearbeiter:
Zeichner:
Datum: 20.12.1972
Änderungen:

61 579 024
Blatt Nr.: 7. OG