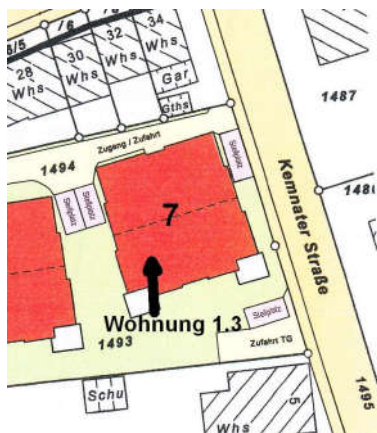


**OBJEKTBE SCHREIBUNG 2 K 15/24**

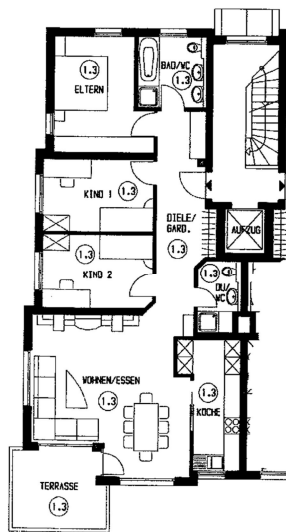
**Auftraggeber:** Amtsgericht Esslingen  
**Stichtag:** 10.12.2024 - Die Objekte konnten besichtigt werden  
**Objekte:** A) 4-Zimmerwohnung mit Küche, Abstellraum, Bad, separates WC und Balkon im Obergeschoss, eigengenutzt  
 B) Tiefgaragenstellplatz, eigengenutzt

**Anschrift:** Kemnater Straße 7 + 9 in 70794 Filderstadt

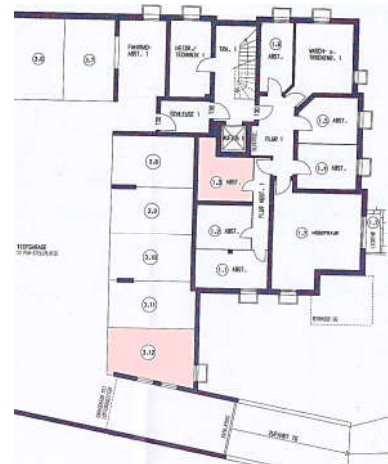
**Verkehrswerte:** A) 4-Zimmerwohnung 450.000,-- €  
 Zubehör + 2.500,-- €  
 B) Tiefgaragenstellplatz 25.000,-- €



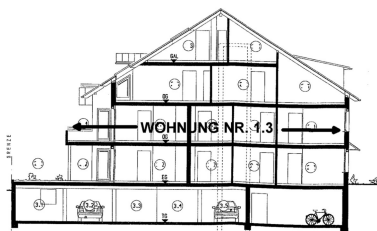
Wohnung 1.3, Obergeschoss



Grundriss nach Teilungsplan



Abstellraum Nr. 1.3 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 3.12



Nordwest - Wohnung umrandet



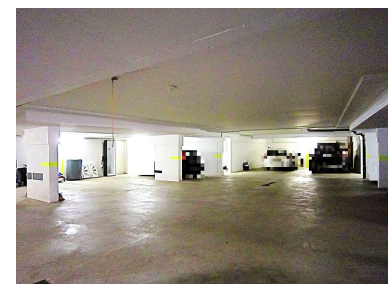
Süd - Wohnung rot umrandet



Süd - Wohnung rot umrandet



Balkon nach Südwesten



Tiefgarage

**Grundstück:** Flurstück: 1493; Miteigentumsanteile: 77/1.000 + 1/1.000 an 1.301 m<sup>2</sup> Grundstück

Lage: Innerortslage von Bernhausen in einer Seitenstraße. Die Entfernung (Luftlinie) zum Ortskern beträgt ca. 400 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kommunalverwaltung, Kindergarten, Schule und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Die nächste S-Bahnhaltestelle ist ca. 8 Minuten zu Fuß entfernt. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnungsbau und durch ausreichend Grünflächen geprägt. Randlage an der Fluglärmszone über 55 Dezibel.

**Gebäude:** Zwei freistehende Wohngebäude in massiver Bauart mit einer gemeinsamen Tiefgarage zwischen den Gebäuden. Baujahr ca. 2007, Unter-, Erd-, Ober- und zwei Dachgeschosse. 2 x 6 Wohneinheiten und 12 Tiefgaragenstellplätze.

Personenaufzug, Gaszentralheizung. Energiebedarfsausweis 60,3 kWh/(m<sup>2</sup> a).

**Bewertungsobjekte:** A) Wohnung Nr. 1.3: 4-Zimmerwohnung mit Küche, separater Abstellraum, Bad, separates WC und Balkon. Die Wohnfläche von ca. 104,5 m<sup>2</sup> wurde den Angaben im Baugesuch entnommen. Wärmeverteilung über Kompakt- und Flachheizkörper. Elektro Bauträgerstandardausführung. Getrenntes WC innenliegend mit mechanischer Raumentlüftung: Wandhängendes Klosett mit Unterputzspülkasten und Waschbecken. Duschwanne mit Glasabtrennung. Wände raumhoch gefliest, Boden gefliest. Bad mit Tagesbelichtung: Badewanne, Duschwanne mit Glasabtrennung, Waschbecken, wandhängendes Klosett mit Unterputzspülkasten. Wände raumhoch gefliest, Boden gefliest.

Fenster aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, Schallschutzklasse IV nach Baubeschreibung. Kunststoffrollläden in Mauerwerkskästen. Schwimmender Estrich mit Fliesenbelag in Küche, Wohnen, Flur, Abstellraum, WC und Bad. Stabparkett in den Schlafräumen. Der Parkett weist stellenweise leichte Schwindrisse auf. Ca. 10,4 m<sup>2</sup> großer Abstellraum im Untergeschoss.

B) Unter und zwischen den Gebäuden erstellte Tiefgarage in Stahlbeton mit 12 Stellplätzen, Baujahr ca. 2007. Flachdach mit Folie / Bitumendachpappe und Begrünung. Keine Undichtigkeit festgestellt. Geglätteter Betonboden. Stahlschwingtor mit elektrischem Antrieb.

Hier Teileigentum Stellplatz Nr. 3.12 mit ca. 2,45 m bis 3,25 m (konisch) x 5,15 m. Der Pkw-Einstellplatz ist durch Farbmarkierung gekennzeichnet und wird seitlich durch eine Wand begrenzt.

**Beurteilung:** Ordentlicher Zustand, zweckmäßiger Grundriss, kein Reparaturanstau.