

Auszug aus dem Wertgutachten Bismarckstraße 23, 73 207 Plochingen

Verkehrswert

Wohnung ATP Nr. 3: 183 000 €

Wertermittlungsstichtag: 03.11.2023

Baujahr Gebäude ursprünglich ca. 1908

Flst. 632/2 Bismarckstr. 23

Grundstücksgröße: **383 m²**

Zweizimmerwohnung im Dachgeschoss mit Wintergarten und Balkon.

Wohnfläche: rd. 65 m²

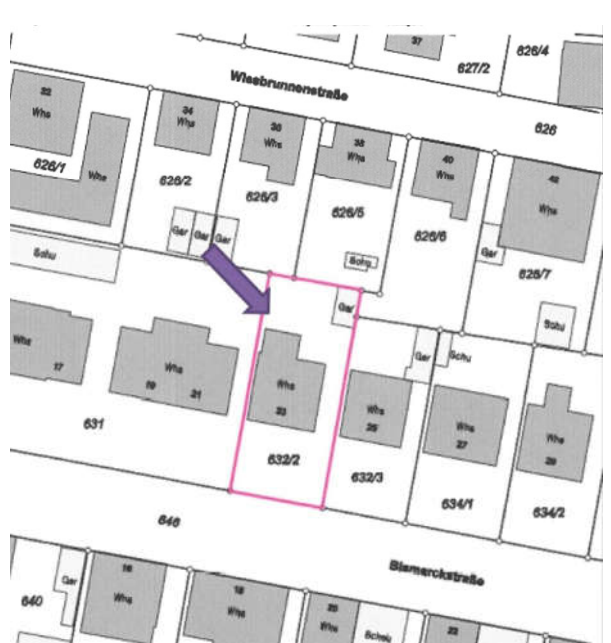
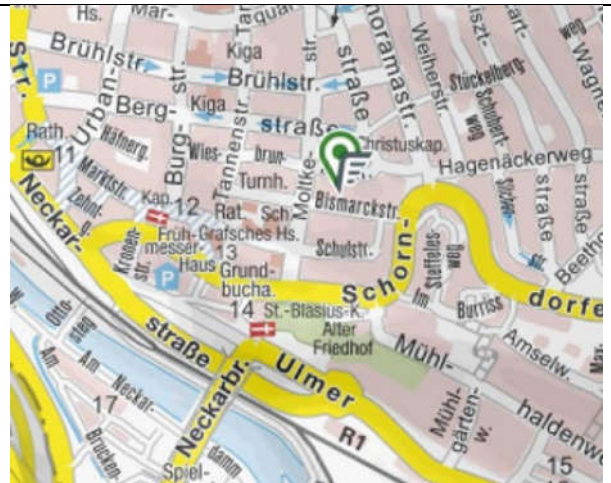
Mit Stellplatz im Freien, in der Teilungserklärung zugeordnet, jedoch nicht hergestellt.

Ansicht Südseite von der Bismarckstraße



Die zu bewertende Wohnung befindet sich im älteren Stadtgebiet von Plochingen in unterer Halbhöhenlage. Vom Dachgeschoss aus besteht eine Aussichtslage ca. in Richtung Nord-Westen.

Das Stadtzentrum von Plochingen ist in ca. 5 Gehminuten zu erreichen.



Wohngebiet mit kleineren Mehrfamiliengebäuden und ältere Wohngebäude teilweise mit ehemaligem Scheunenteil.

Es liegt der Energiebedarfsausweis gültig bis 07.02.2033 zur Wertermittlung vor:

Baujahr Gebäude 1945, Baujahr Anlagetechnik 2020

Endenergieverbrauchswert: 282,88 kWh/(m²a), (Gas),

Der durchschnittliche Vergleichswert Endenergie für ein MFH nicht wesentlich modernisiert liegt bei ca. 200 kWh (m²*a).

Es besteht ein Baulinienplan aus 1939 ohne weitere Festsetzungen.

Somit erfolgt die planungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung nach §34 BauGB.

Gebäudebeschreibung:

Das Wohngebäude Bismarckstraße 23 ist als Dreifamiliengebäude erstellt. Das Urbaugesuch „Erstellung eines Wohnhauses“ wurde am 16.11.1908 genehmigt.

Es bestehen ein Untergeschoss, Erd-, Ober-, und Dachgeschoss sowie ein nicht ausgebauter Spitzboden. Der Hauseingang befindet sich auf der Ostseite des Gebäudes.

An das Treppenhaus ist je Geschoss jeweils eine Wohnung angeschlossen (Einspänner).

Untergeschoss: Gewölbekeller, aufgeteilt in zwei Kellerräume Nr. 2 und Nr. 3, Gemeinschaftskeller/ Fahrradraum, Heizung. Der Dachgeschosswohnung ist der Kellerraum Nr. 3 zugeordnet.

Im Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils eine Dreizimmerwohnung mit Küche und separatem Esszimmer.

Zur Wohnung im Dachgeschoss ATP Nr. 3 gehören ein Eingangsbereich/Flur, ein Bad mit WC, ein Wohnraum mit Küchenanschlüssen für einen offenen Wohn-/ Küchen-/ Essbereich, Zugang zu einem Wintergarten und Balkon genehmigt am 25.11.1999 sowie ein weiteres Zimmer.
Zur Wohnung gehört der nicht ausgebaute Spitzboden. Dieser ist über eine Ausziehtreppe im Treppenhaus vor der Wohnungseingangstüre begehbar. Es besteht eine ältere Wärmedämmung im Bereich des Spitzbodens.

Modernisierungen:

Modernisierungsmaßnahmen wurden im Wesentlichen in ca. 2020 durchgeführt:
Gemeinschaftseigentum: Gaszentralheizung

Wohnung ATP Nr. 3:

Die Wohnung wurde seit ca. 2020 umgebaut und modernisiert.
Elektroarbeiten, Bodenbeläge, Heizkörper, Zimmertüren, Bad/ WC
Die Modernisierungsarbeiten sind jedoch nicht abgeschlossen worden.
Wintergarten, derzeit nicht beheizt, und Balkonbrüstung und Plattenbelag aus ca. 2000, Markise defekt.

Bau- und Unterhaltungszustand:

Das Gebäude ist in einem teilweise stark abgenutztem und unterdurchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand. Im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist zum Teil wesentlicher Instandhaltungsrückstau zu verzeichnen.

Hausgeld/ Wirtschaftsplan:

Das Gebäude wird durch den derzeitigen Eigentümer selbst verwaltet. Es wurden vermutlich keine Rücklagen zur Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums gebildet.
Ein Wirtschaftsplan bzw. Hausgeldabrechnung liegen zur Wertermittlung nicht vor.

Die Wohnung steht leer.

