

**Gewerbefläche im Erdgeschoss  
Gewerbefläche und Lagerfläche im Untergeschoss  
(Niederparterre) im Gebäude Roßmarkt 14**

|                |  |
|----------------|--|
| Objektadresse  | Roßmarkt 12<br>73728 Esslingen                                   |
| Nutzungsfläche | Erdgeschoss 48 m <sup>2</sup><br>Untergeschoss 64 m <sup>2</sup> |
| Baujahr        | ca. 13. Jahrhundert  |
| Nutzung        | vermietet  |



---

**Verkehrswert****220.000,00 €**

---

**Lage** Die Stadt Esslingen liegt im nördlichen Teil von Baden-Württemberg am mittleren Neckar zwischen Schurwald und Fildern. Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Esslingen am Neckar: Kernen im Remstal (Rems-Murr-Kreis), Aichwald, Baltmannsweiler, Plochingen, Altbach, Deizisau, Denkendorf und Ostfildern (alle Landkreis Esslingen) sowie Stuttgart (Stadtkreis). Die Innenstadt befindet sich innerhalb der historischen Stadtbefestigung und innerhalb des neuzeitlichen Altstadtrings (Berliner Straße, Augustinerstraße, Ebershaldenstraße, Grabbrunnenstraße, Kiesstraße, Maillestraße und Neckarstraße). Das Bewertungsobjekt befindet sich am platzähnlichen Teil der Straße Roßmarkt Richtung Fußgängerzone, nordöstlich des Straßenverlaufs.

**Sanierungen** 1996 wurde die Heizungsanlage erneuert. Nach vorliegenden Informationen aus der Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass zu diesem Zeitpunkt erstmalig die Zentralheizung eingebaut wurde und somit die Heizungsinstallationen aus dem gleichen Jahr sind. Augenscheinlich wurden im Bewertungsobjekt die Boden- und Wandbeläge sowie die Fenster erneuert. Vermutlich wurden diese Maßnahmen im Zuge des Baugesuchs von 2004 durchgeführt und auch zu diesem Zeitpunkt die Sanitäreinrichtungen eingebaut. **Hinweis:** Im genehmigten Baugesuch von 2004 wird der Gastraum im Gebäude Nr. 14 als Erdgeschoss beschrieben. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die baurechtlichen Anforderungen auch für die tatsächliche Lage im Niederparterre eingehalten wurden. Sollten diesbezüglich anderslautende Erkenntnisse vorliegen, so ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

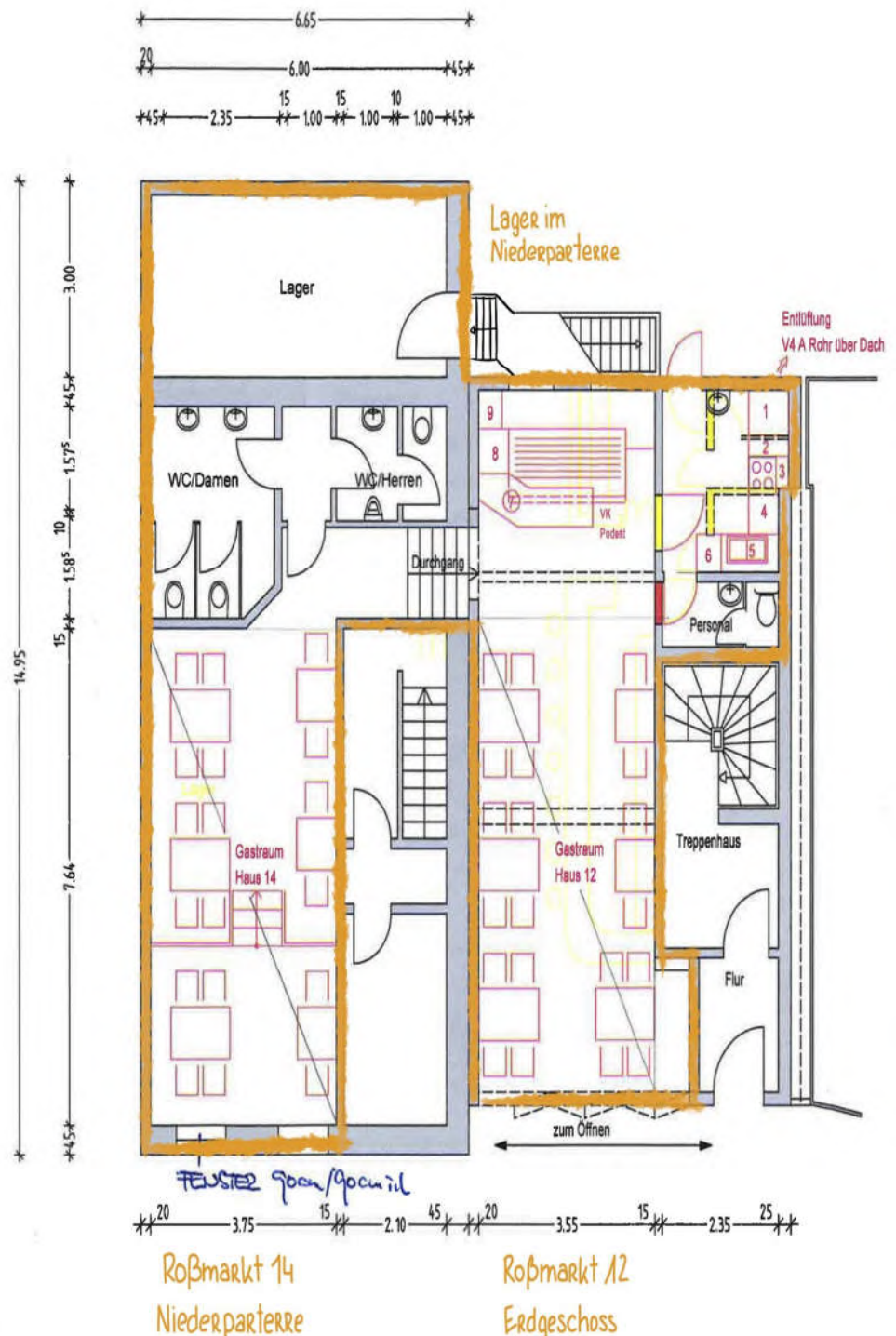
## Baulicher Zustand

Zum baulichen Zustand des **Gebäudes** wird aufgrund des Umfangs auf das Gutachten verwiesen.

## Bewertungsobjekt

- An den Sanitäreinrichtungen sind teilweise Nutzungsspuren erkennbar.
- Die Personaltoilette ist beschädigt und weist deutliche Nutzungsspuren auf.
- Bodenbeläge im Nebenraum sind stark beschädigt.
- Im Gewölbekeller (Gemeinschaftseigentum) sind deutliche Feuchtigkeitspuren erkennbar, augenscheinlich jedoch typisch für Gebäude in dieser Bauart.

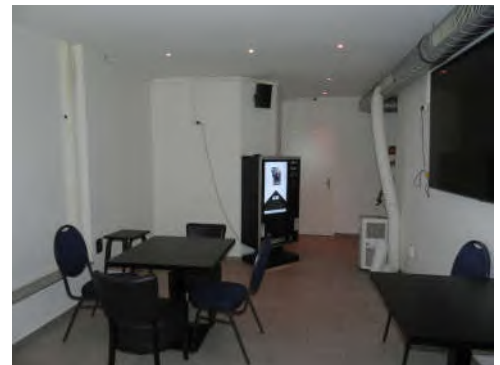
## Grundrissplan



Gastraum Erdgeschoss



Gastraum Niederparterre



Damentoilette/Herrentoilette



Zugang Lagerraum/Lagerraum

