

**OBJEKT BESCHREIBUNG 2 K 42/23**

**Auftraggeber:** Amtsgericht Esslingen

**Stichtag:** 21.08.2023

**Objekt:** A) Maisonettewohnung im 3. OG / DG in Innenstadtlage, eigengenutzt  
B) Tiefgaragenstellplatz in Innenstadtlage, vermutlich eigengenutzt

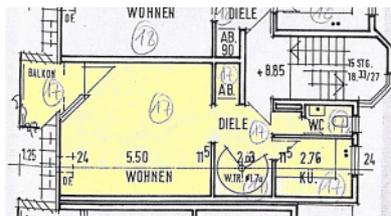
**Anschrift:** Neuffener Straße 36/1 in 72622 Nürtingen

**Verkehrswert:** A) Wohnung Nr. 17: 208.000,-- € Die Wohnung konnte innen nicht besichtigt werden, die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein.

B) Tiefgaragenstellplatz G 3: 17.500,-- €



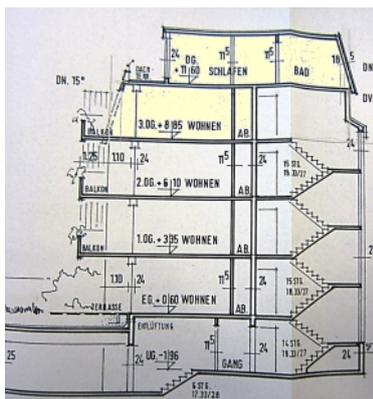
Wohnungslage im Gebäude 36/1



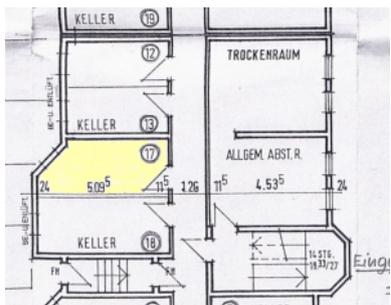
Maisonettewohnung Nr. 17 im 3. Obergeschoss



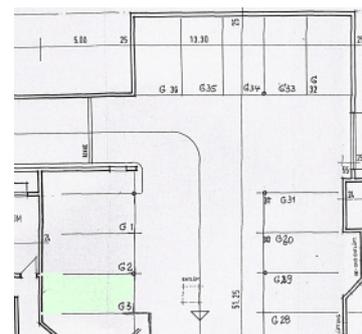
Maisonettewohnung Nr. 17 im Dachgeschoss



Maisonettewohnung Nr. 17



Abstellraum im Untergeschoss



Stellplatz G 3



Südansicht, Gartenseite



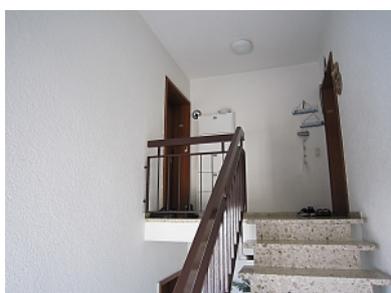
Südansicht, Wohnung rot umrandet



Nordansicht, Wohnung rot umrandet



Hauseingang Neuffener Str. 36/1



Treppenhaus



Stellplatz G 3

**Grundstück:** Flurstück: 348/1 Grundstücksgröße: 2.537 m<sup>2</sup>  
Miteigentumsanteile: 298,1./10.000 und 22,7/10.000

Nürtingen. Innenstadtlage, die Entfernung (Luftlinie) zum Altstadtkern beträgt ca. 400 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Stadtverwaltung, Kindergarten, Schule und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Der Bahnhof ist ca. 7 Minuten zu Fuß entfernt. Wegen des Verkehrslärms wird die Lage als ungünstige bis mittlere Wohnlage beurteilt.

**Gebäude:** Wohnanlage mit zwei Hauszeilen und vier Treppenhäusern mit zwischenliegender Tiefgarage in massiver Bauart. Baujahr 1982. 34 Wohneinheiten und 42 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze. Erd-, Obergeschoss und Giebel: 24 cm Mauerwerk verputzt. Schlechter Wärmeschutz. Teilweise Putzschäden. Auskragende Balkonbetonplatten. Farbabbblätterungen weisen auf durchfeuchtete Betonplatten hin.

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung. Kunststoffrollläden in Mauerwerkskästen, in den Schrägen ohne Außenverschattung. Gaszentralheizung als Pumpenheizung. Heizkessel nach Angabe erneuert.

**Wohnung Nr. 17:** Maisonettewohnung im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss mit Balkon und Dachterrasse, ca. 75,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Annahmen: Wärmeverteilung über Kompaktheizkörper, Elektro in Bauträgerstandard. Getrenntes WC mit Tagesbelichtung im 3. Obergeschoss. Keine Erkenntnisse zur Ausstattung. Bad mit Tagesbelichtung im Dachgeschoss. Im Teilungsplan dargestellt sind Wanne, Dusche, Waschbecken und Toilette. Keine Erkenntnisse zur Ausstattung. Nach Plan gewendelte interne Verbindungstreppe in der Maisonettewohnung.

**Tiefgaragenstellplatz G 3:** Massive betonierte Tiefgarage im Untergeschoss mit ca. 36 Stellplätzen. Baujahr 1982. Es handelt sich um eine Mittelgarage im Sinne der Garagenverordnung (GaVO). Hier Teileigentum Stellplatz Nr. G 3 mit ca. 2,4 m x 5,0 m. Der Pkw-Einstellplatz ist durch Farbmarkierung gekennzeichnet. Flachdach mit Bitumendachpappe und Erddeckung. Nach Angabe der Hausverwaltung ist das Flachdach dicht.

**Beurteilung:** Soweit nach Augenschein feststellbar, ist der bauliche Zustand des Gebäudes unbefriedigend, ein Instandhaltungsstau und Modernisierungsbedarf ist vorhanden. Die beschriebenen Bauteile und Baukonstruktionen entsprechen einem heutigen einfachen bautechnischen Standard. Der Zustand der Wohnung konnte auf Grund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden, es wird von einem mittleren Unterhaltungszustand ausgegangen. Die angenommene Ausstattung (Heizung, Sanitär, Elektro) entspricht einem heutigen einfachen bis mittleren Standard.

Tiefgaragenstellplatz üblicher Größe, ohne Besonderheit.