

OBJEKTDESCHEIBUNG 2 K 42/24

Auftraggeber: Amtsgericht Esslingen

Stichtag: 29.07.2024

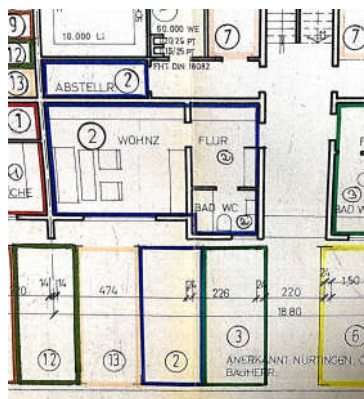
Objekt: Einzimmerwohnung mit Bad und Flur im Hanggeschoss, Leerstand, Kfz-Stellplatz

Anschrift: Metzinger Straße 23 in 72654 Neckartenzlingen

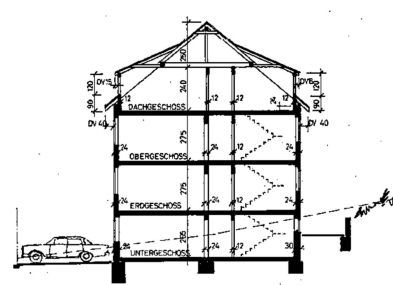
Verkehrswert: 75.000,-- €, das Objekt konnte innen besichtigt werden



Wohnungslage rot



Wohneinheit Nr. 2 mit
Abstellraum Nr. 2 und Kfz-Stell-
platz Nr. 2 im Hanggeschoss



Straßenansicht



Wohnung Nr. 2 zur Straße
orientiert



Hauseingang



Hausflur



Wohn-/Schlafzimmer



Bad

Grundstück: Flurstück: 2368/1 u. 2368/2 Grundstücksgröße: 958 m²
Miteigentumsanteil: 40/1.000stel

Lage: Gemeinde Neckartenzlingen, ca. 6.500 Einwohner, im Landkreis Esslingen (0,5 Mio. Einwohner). Ortsrandlage, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kommunalverwaltung, Kindergarten, Schule und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Die Umgebung ist überwiegend durch offene Bauweise mit Geschosswohnungsbau geprägt. Starke Immissionen (Verkehrslärm, Abgase), diese gingen vom Verkehr auf der L 1208b aus. Die Wohnung liegt auf Straßenhöhe und ist direkt zur Straße hin ausgerichtet.

Gebäude: Freistehendes Doppelhaus in massiver Bauart. Metzinger Straße 21 + 23. Baujahr ca. 1970, Hang-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss. Stahlbetonwände und Mauerwerkswände. Erd-, Obergeschoss und Giebel: 24 cm Mauerwerk verputzt ohne weiteren Wärmeschutz. Massivdecken, Satteldach in zimmermannsmäßiger Ausführung. Eindeckung in Tonziegeln.

Oberirdische Heizöltanks im Keller nach Plan. Ölzentralheizung als Pumpenheizung. Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizung. Kein Wasch- oder Trockenraum.

Ein abgelaufener Energieausweis ist vorhanden, der Energieverbrauchskennwert beträgt danach 193 kWh/(m² a), dies entspricht der Energieeffizienzklasse F.

**Bewertungs-
objekt:** Wohnung Nr. 2: 1-Zimmerwohnung mit Bad und Flur, ca. 29 m² Wohnfläche im Hanggeschoss. Wärmeverteilung über Kompaktheizkörper, Elektroinstallation nach Angabe vor ca. 2 Jahren vollständig erneuert. Bad mit Tagesbelichtung: Ältere Duschwanne, Waschbecken wandhängendes Klosett mit Unterputzpülkasten. Wände neu raumhoch gefliest, Boden neu gefliest. Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 2022. Keine Schallschutzfenster. Neuer Laminatbelag in Flur und Wohn-/Schlafbereich. Kein Balkon / keine Terrasse vorhanden. Der Wohnung zugeordneter Kfz-Stellplatz Nr. 2 in Betonsteinpflaster.

Beurteilung: Soweit nach Augenschein feststellbar, ist der bauliche Zustand des Gebäudes nur befriedigend, ein allgemeiner Renovierungsbedarf ist vorhanden. Die beschriebene Ausstattung (Heizung, Sanitär, Elektro) entspricht einem heutigen mittleren Standard. Die Belüftungs-, Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind ungünstig. Stoß- und Querlüftung ist nicht möglich. Die Grundrissgestaltung ist einfach aber funktionsgerecht.

Ungünstige Wohnlage, zentrale Verkehrslage an verkehrsreicher Straße.