

Auszug aus dem Wertgutachten Bismarckstraße 23, 73 207 Plochingen

**Verkehrswert**

**Wohnung ATP Nr. 1: 234 000 €**

Wertermittlungsstichtag: 04.08.2023

Baujahr Gebäude ursprünglich ca. 1908

Flst. 632/2 Bismarckstr. 23

Grundstücksgröße: **383 m<sup>2</sup>**

Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss mit Gartennutzung und Gartenhaus.

Wohnfläche: rd. 74 m<sup>2</sup>

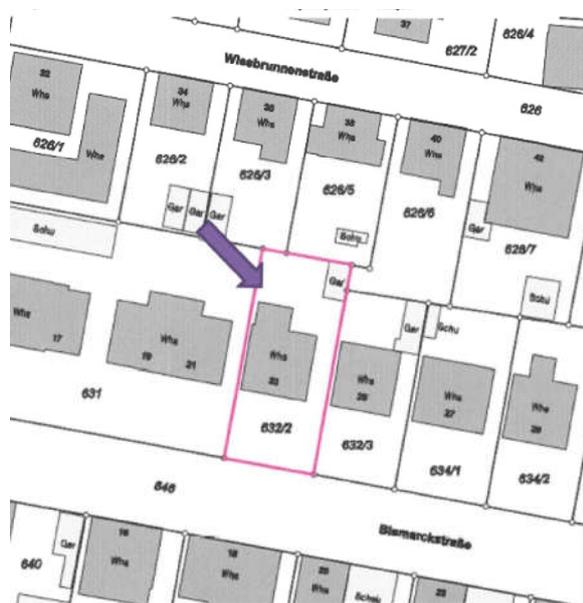
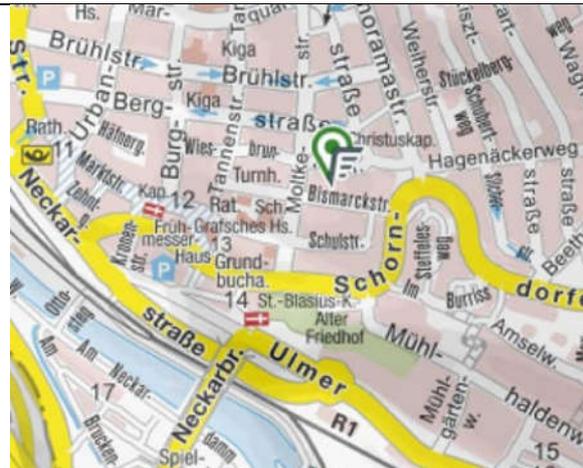
Mit Stellplatz im Freien in der Teilungserklärung zugeordnet, jedoch nicht hergestellt.

Ansicht Südseite von der Bismarckstraße



Die zu bewertende Wohnung befindet sich im älteren Stadtgebiet von Plochingen in unterer Halbhöhenlage im Erdgeschoss jedoch ohne Aussichtslage.

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



Wohngelände 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 Anlagentechnik 2020

Endenergieverbrauchswert: 282,88 kWh/(m<sup>2</sup>a), (Gas),

Der durchschnittliche Vergleichswert Endenergie für ein MFH nicht wesentlich modernisiert liegt bei ca. 200 kWh (m<sup>2</sup>\*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 ausgebautes 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 Erdgeschosswohnung ist der Kellerraum Nr. 1 zugeordnet. Der Keller ist über eine Außentreppe vom Garten aus zugänglich.

Im Obergeschoss befindet sich eine Dreizimmerwohnung, im Dachgeschoss eine Zweizimmerwohnung.

Zur Wohnung im Erdgeschoss ATP Nr. 1 gehören ein Eingangsbereich/Flur, ein separates WC, eine offene Küche mit anschließendem Essbereich mit Ausgang zum Garten, ein hierüber gefangenes Bad, zwei nahezu gleich große Zimmer sowie ein kleineres Zimmer.

**Modernisierungen:**

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

Wohnung ATP Nr. 1: Innenausbau, Böden und Wandbeläge/ Wandputz, Zimmertüren, Decken teilweise abgehängt mit Einbauleuchten, Einbauküche, Sanitäre Anlagen Bad/ WC incl. Wasserleitungen, Elektroausstattung, teilweise Erneuerung von Fenstern.

**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 ist eigen genutzt.



Die Garage wurde zum Gartenhaus umgebaut  
Die Stellplätze sind nicht hergestellt.

