

Auszug aus dem Wertgutachten: Unterbohinger Straße 25, 73 240 Wendlingen

Verkehrswert des Teileigentums Nr. 1
Laden im Erdgeschoss: **755 000 €**

Wertermittlungsstichtag: 03.01.2022

Grundstücksgröße Flst. 791/2: 1061 m²
Miteigentumsanteil 395/1000

Laden Verkaufsfläche: rd. 557 m²
Lager/ Büro EG: rd. 53 m²
Personalräume 1.OG: rd. 61 m²
Lager/ Technik UG: rd. 104 m²

Baujahr Gebäude ca. 1972



Lage des Grundstückes: Wendlingen rd. 16 300 Einwohner. Kleinzentrum in der Region Stuttgart.

Das zu bewertende Ladengeschäft ist Teil des Einkaufszentrums Unterbohinger Straße, das aus den 70 er Jahren stammt, und liegt im Stadtzentrum der Stadt Wendlingen, direkt an der Unterbohinger Straße, unweit der Kreuzung mit den Haupterschließungsstraßen, der Ulmer Straße und der Stuttgarter Straße.

Geschäftslage im Stadtzentrum mit guter Werbewirksamkeit. Im direkten Umfeld befinden sich u.a.: Haushaltswarendiscounter, Brautmoden, Spielhallen, Hörgeräteakustiker, Drogeriemarkt, Bekleidungsdiscounter, Optiker, Frisör, Apotheke, Bäcker, Bekleidung, Gastronomie, Imbiss.

Wendlingen liegt am Knotenpunkt der sechsspurigen Bundesautobahn A 8 (Karlsruhe – München) und der vierspurigen Bundesstraße B 313 mit Anschluss zur B10 in Richtung Esslingen/ Stuttgart (ca. 15 km/ 30 km) und Richtung Göppingen/ Ulm (ca. 25 km/ 70 km).

Wendlingen verfügt über ein gut vernetztes Radwegenetz.

Bekanntheitsgrad besitzt der Neckartalradweg sowie der Radweg Lauter-Alb-Lindach.

Die Wendlinger DB-Regionalbahnstation befindet sich an der Hauptstrecke Stuttgart – Tübingen und an der S -Bahnlinie 1, die zwischen Kirchheim unter Teck und Herrenberg verkehrt. Der Wendlinger Bahnhof ist ca. 10 Gehminuten vom Objekt entfernt.

Der Flughafen Stuttgart und die Messe Stuttgart liegen 15 Auto-Minuten entfernt und sind über die BAB 8 zu erreichen.

Typische Betonarchitektur der 1970 er Jahre mit Holzverkleidungen.

Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude/ Gemeinschaftseigentum wurden im Wesentlichen im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Gebäude - Flachdachsanierung aus 1996/97. Wärmeerzeuger/ Übergabestation 2011.

Haupttreppenhaus und Treppenbeläge ca. ab 2010.

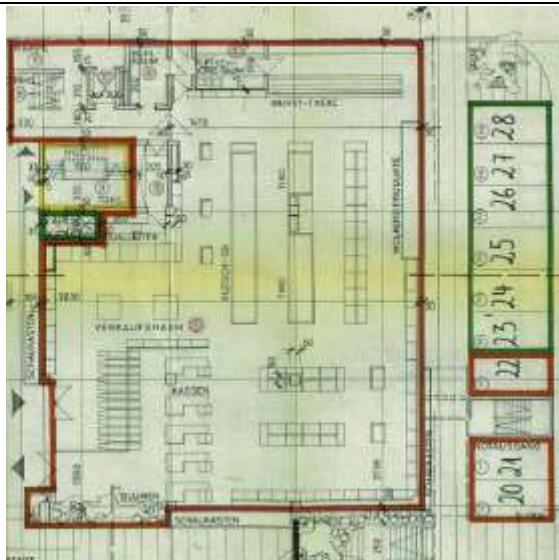
Umbau und Modernisierung des Ladengeschäfts im Erdgeschoss, Schaufenster, Eingangsbereich, Innenausbau erfolgte in 2001.

Bau- und Unterhaltungszustand:

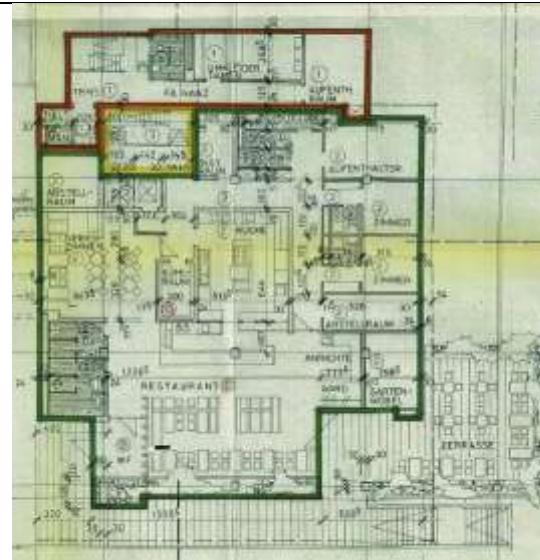
Die Fassade des gesamten Gebäudes ist in einem stark unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand. Die Holzverkleidung sowie die Holzfenster des Gebäudes sind in weiten Teilen verwittert. Verschiedentlich sind die Abschlüsse der Holzverkleidungen defekt.

Die Sichtbetonteile der Fassade weisen im Wesentlichen Verschmutzungen auf und tragen zu einem insgesamt unattraktiven Gesamtbild des Gebäudes bei.

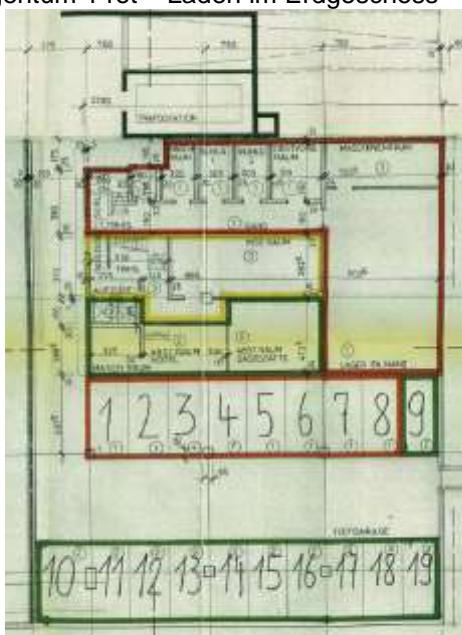
Im Bereich der Verkaufsfläche im Teileigentum Nr. 1 ist im Bereich der Decke eindringendes Wasser zu verzeichnen. Die Ursache hierfür ist im Rahmen der Wertermittlung nicht abschließend abzuklären. Vermutlich bestehen undichte Wasserleitungen im Bereich der darüber liegenden Einrichtung in der Spielhalle.



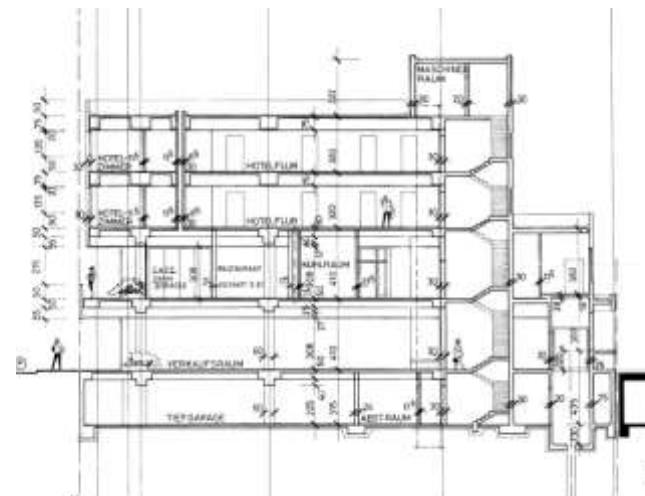
Teileigentum 1 rot – Laden im Erdgeschoss



1.OG /Teileigentum 1 rot Aufenthaltsräume.



Tiefgarage



Schnitt

Die Aufteilungspläne entsprechen nicht mehr ganz den heutigen Verhältnissen

Auszug aus dem Wertgutachten: Unterboihner Straße 25, 73 240 Wendlingen	
Verkehrswert des Teileigentums Nr. 2 Hotel und Spielhalle: 905 000 €	
Wertermittlungsstichtag: 03.01.2022	
Grundstücksgröße Flst. 791/2: 1061 m ² Miteigentumsanteil 605/1000	
Hotel mit 28 Zimmern und 52 Betten Gaststätte und Frühstücksraum ca. 110 Sitzplätze im Wesentlichen im 1.-3.Obergeschoss	
Spielcasino Nutzungsfläche rd. 173 m ² Im 1.Obergeschoss. Lager/ Technik UG: rd. 74 m ²	
Baujahr Gebäude ca. 1972	 
Lage des Grundstückes: Wendlingen rd. 16 300 Einwohner. Kleinzentrum in der Region Stuttgart.	
Das zu bewertende Hotel mit Spielhalle ist Teil des Einkaufszentrums Unterbohinger Straße, das aus den 70 er Jahren stammt, und liegt im Stadtzentrum der Stadt Wendlingen, direkt an der Unterbohinger Straße, unweit der Kreuzung mit den Haupterschließungsstraßen, der Ulmer Straße und der Stuttgarter Straße. Geschäftslage im Stadtzentrum mit guter Werbewirksamkeit. Im direkten Umfeld befinden sich u.a.: Haushaltswarendiscounter, Brautmoden, Spielhallen, Hörgeräteakustiker, Drogeriemarkt, Bekleidungsdiscounter, Optiker, Frisör, Apotheke, Bäcker, Bekleidung, Gastronomie, Imbiss.	
Wendlingen liegt am Knotenpunkt der sechsspurigen Bundesautobahn A 8 (Karlsruhe – München) und der vierspurigen Bundesstraße B 313 mit Anschluss zur B10 in Richtung Esslingen/ Stuttgart (ca. 15 km/ 30 km) und Richtung Göppingen/ Ulm (ca. 25 km/ 70 km). Wendlingen verfügt über ein gut vernetztes Radwegenetz. Bekanntheitsgrad besitzt der Neckartalradweg sowie der Radweg Lauter-Alb-Lindach.	
Die Wendlinger DB-Regionalbahnstation befindet sich an der Hauptstrecke Stuttgart – Tübingen und an der S -Bahnlinie 1, die zwischen Kirchheim unter Teck und Herrenberg verkehrt. Der Wendlinger Bahnhof ist ca. 10 Gehminuten vom Objekt entfernt.	
Der Flughafen Stuttgart und die Messe Stuttgart liegen 15 Auto-Minuten entfernt und sind über die BAB 8 zu erreichen.	

Typische Betonarchitektur der 19070 er Jahre mit Holzverkleidungen.

Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude/ Gemeinschaftseigentum wurden im Wesentlichen im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Gebäude - Flachdachsanierung aus 1996/97. Wärmeerzeuger/ Übergabestation 2011. Haupttreppenhaus und Treppenbeläge ca. ab 2010.

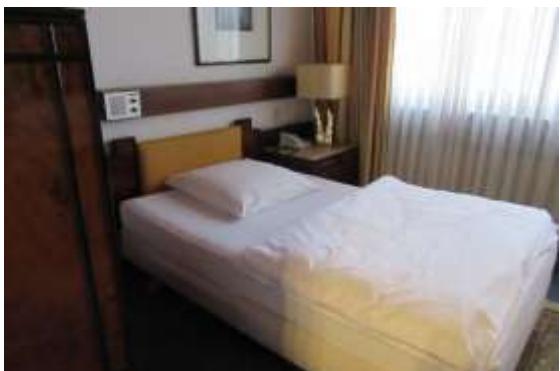
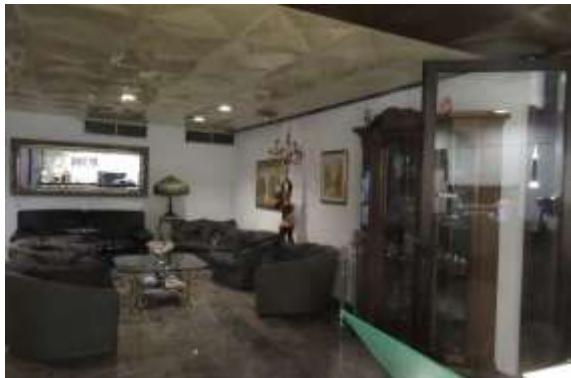
Nach Darstellung des Betreibers wurden in den letzten ca. 5 -15 Jahren die Bodenbeläge und Bäder der Hotelzimmer Zug um Zug modernisiert, teilweise auch die Bodenbeläge der Balkone. Die Badeinrichtungen stammen aus den Jahren ca. ab 2010, in zwei Zimmern sind noch die Bäder aus ca.1972 vorhanden.

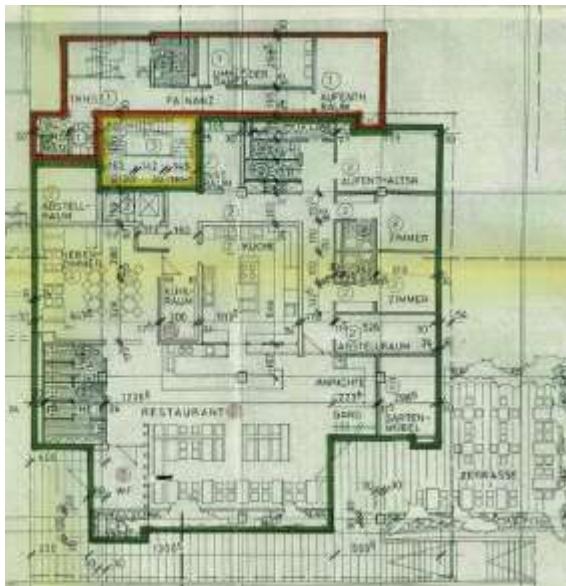
Bau- und Unterhaltungszustand:

Die Fassade des gesamten Gebäudes ist in einem stark unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand. Die Holzverkleidung sowie die Holzfenster des Gebäudes sind in weiten Teilen verwittert. Verschiedentlich sind die Abschlüsse der Holzverkleidungen defekt.

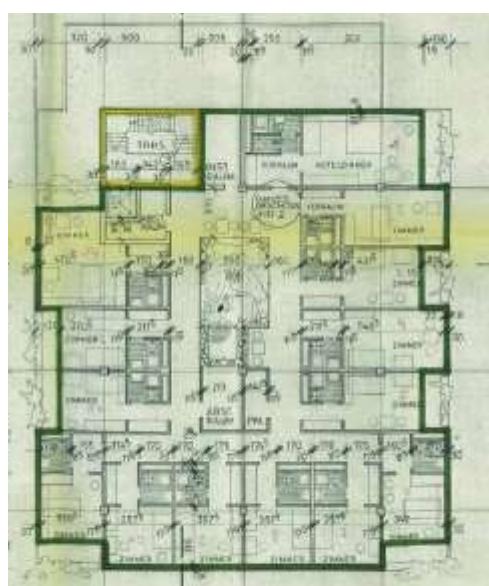
Die Sichtbetonteile der Fassade weisen im Wesentlichen Verschmutzungen auf und tragen zu einem insgesamt unattraktiven Gesamtbild des Gebäudes bei.

Im Bereich der Verkaufsfläche im Teileigentum Nr. 1 ist im Bereich der Decke eindringendes Wasser zu verzeichnen. Die Ursache hierfür ist im Rahmen der Wertermittlung nicht abschließend abzuklären. Vermutlich bestehen undichte Wasserleitungen im Bereich der darüber liegenden Einrichtung in der Spielhalle.

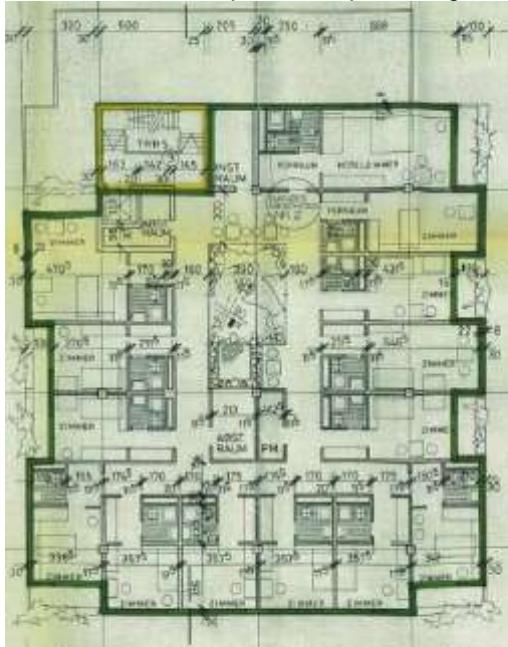




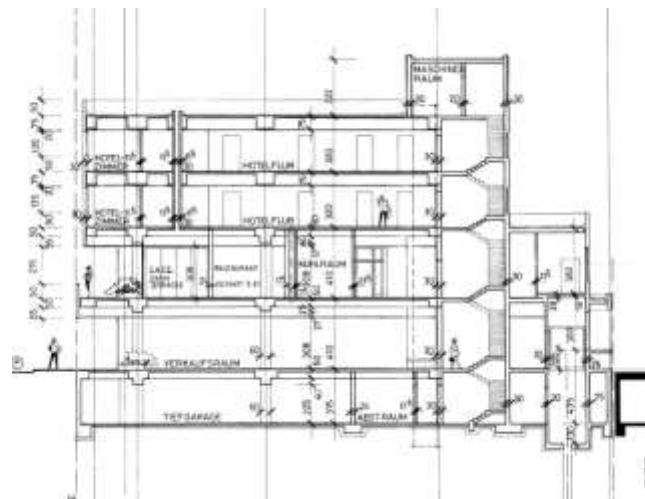
1.OG Gaststätte und Spielhalle später abgetrennt.



2. Obergeschoss mit Rezeption und Zimmern



3.Obergeschoss mit Zimmern



Schnitt

Die Aufteilungspläne entsprechen nicht mehr ganz den heutigen Verhältnissen