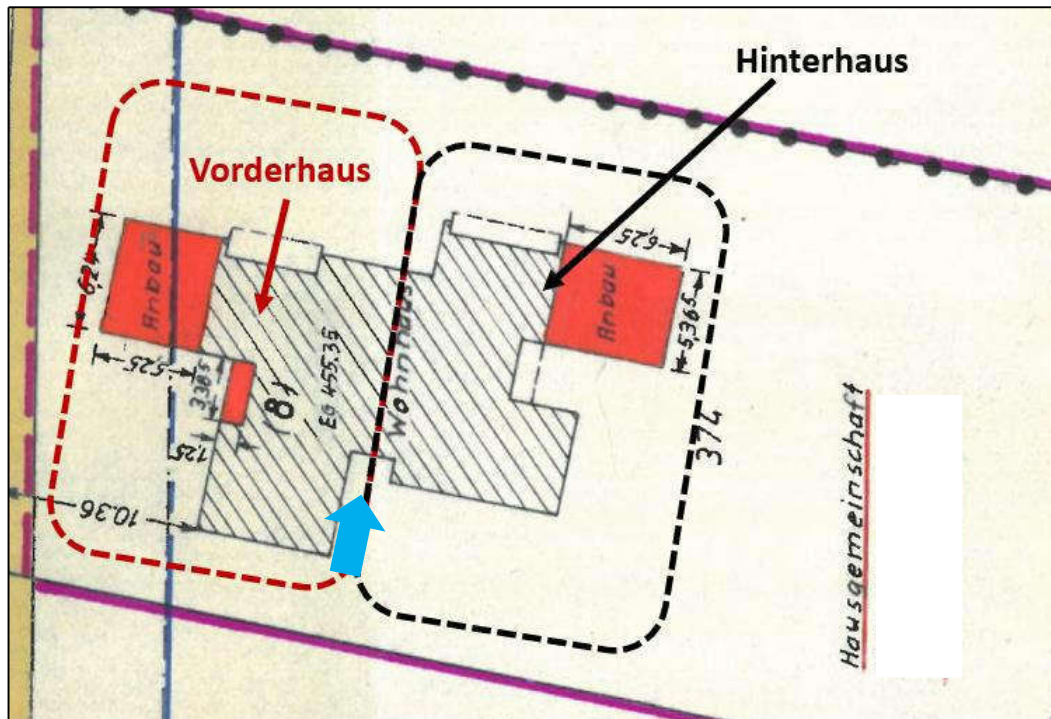


8.1.2 Gebäudeaufteilung

Das 4-Familienhaus verfügt über ein Untergeschoss, ein Erd- und Obergeschoss sowie ein kleines Dachgeschoss.



Das Gebäude wurde ursprünglich etwa 1968 errichtet. Etwa 1977 wurden An- und Umbauten vorgenommen.

Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich im Obergeschoss des Hinterhauses. Ein weiterer Raum befindet sich im Dachgeschoss des Vorderhauses. Er über das Treppenhaus erreichbar.

Die Erdgeschosebene liegt oberhalb des Straßenniveaus.

Die wertgegenständliche Wohneinheit Nr. 3 verfügt über einen nach Osten ausgerichteten Balkon.

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 273,43/ 1.000stel Miteigentumsanteil MEA an der Wohnung im OG rechts mit einem Raum im DG, im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichnet, Sondernutzungsrecht an Räumen im UG, Gemarkung Mutlangen, Bergstraße 8, Größe 1.753 m².



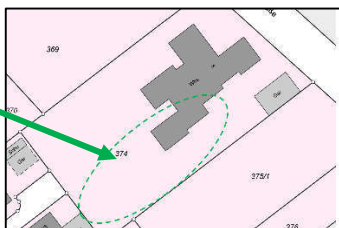
Ursprungsbaujahr:	annahmegemäß 1968
Jahr Um- Anbauten:	ca. 1977
Dachkonstruktion:	Flachdach aus dem Baujahr
Fassade:	Putz, unterdurchschnittlich
Elektroinstallation:	annahmegemäß veraltet
Energieausweis:	lag nicht vor
Topographie:	Erdgeschoss oberhalb Straßenniveau (Hochpaterre)
Hauseingangstür:	Holz-Glas-Konstruktion, 2-fach-Verglasung, ca. 2018/2020

Wohneinheit Nr. 3 (Obergeschoss, Raum im DG)

Hinweis:	Es erfolgte keine Innenbesichtigung. Sofern keine Innenbesichtigung möglich ist, wird auf den Zustand in den Innenräumen aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes geschlossen.
Wohnungseingangstür:	ca. 2018
Heizung:	Gas-Heizung, lt. Recherchen veraltet, abgeschaltet, nicht nutzbar

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 273,43/ 1.000stel Miteigentumsanteil MEA an der Wohnung im OG rechts mit einem Raum im DG, im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichnet, Sondernutzungsrecht an Räumen im UG, Gemarkung Mutlangen, Bergstraße 8, Größe 1.753 m².

Fenster:	soweit ersichtlich, 2-fach verglaste Holzfenster, Rollläden, vermutlich manuell
Wände/Decken:	nicht bekannt, vermutlich unterdurchschnittlich
Sanitäranlagen:	annahmegemäß lt. Grundriss ein Bad mit Badewanne, Dusche und Waschbecken, Fenster sowie ein WC mit Waschbecken, innenliegend, annahmegemäß veraltet
Türen:	annahmegemäß einfache Holz-Türen in Holz-Zargen, annahmegemäß veraltet
Fußböden:	annahmegemäß in Sanitärräumen Bodenfliesen, annahmegemäß veraltet annahmegemäß einfache Bodenbeläge, annahmegemäß veraltet
Küche:	annahmegemäß Küche vorhanden, annahmegemäß veraltet
Heizkörper:	annahmegemäß veraltet
Balkon:	nach Osten ausgerichtet
Außenanlagen:	Hof, Zuwegungen, ein Stellplatz gepflastert, Außenterrasse straßenseitig, eine weitere gepflasterte Fläche im rückwärtigen Gartenbereich als Außenterrasse nutzbar, Rasenfläche mit Spielgeräten, insgesamt überwiegend durchschnittlich gepflegt.
Gebäudezustand allgemein:	Vorderer und hinterer Gebäudeteil weisen deutlich unterschiedliche Erscheinungsbilder auf. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass der vordere Gebäudeteil bereits saniert worden ist (Fenster, Fassade, Heizung). Das Hinterhaus, in dem sich die Bewertungswohnung befindet, wurde gemäß Recherchen und augenscheinlich bisher nicht saniert.
Aufteilung Garten:	Eine konkrete Aufteilung des Gartens wurde noch nicht beschlossen. Am Tag der Ortsbesichtigung wurde durch Mitteilung eines Miteigentümers der WEG bekannt, dass eine gewisse Gartenunterteilung „gelebt“ wird. Hiernach wird der südöstliche Gartenanteil dem Hinterhaus zugeordnet.



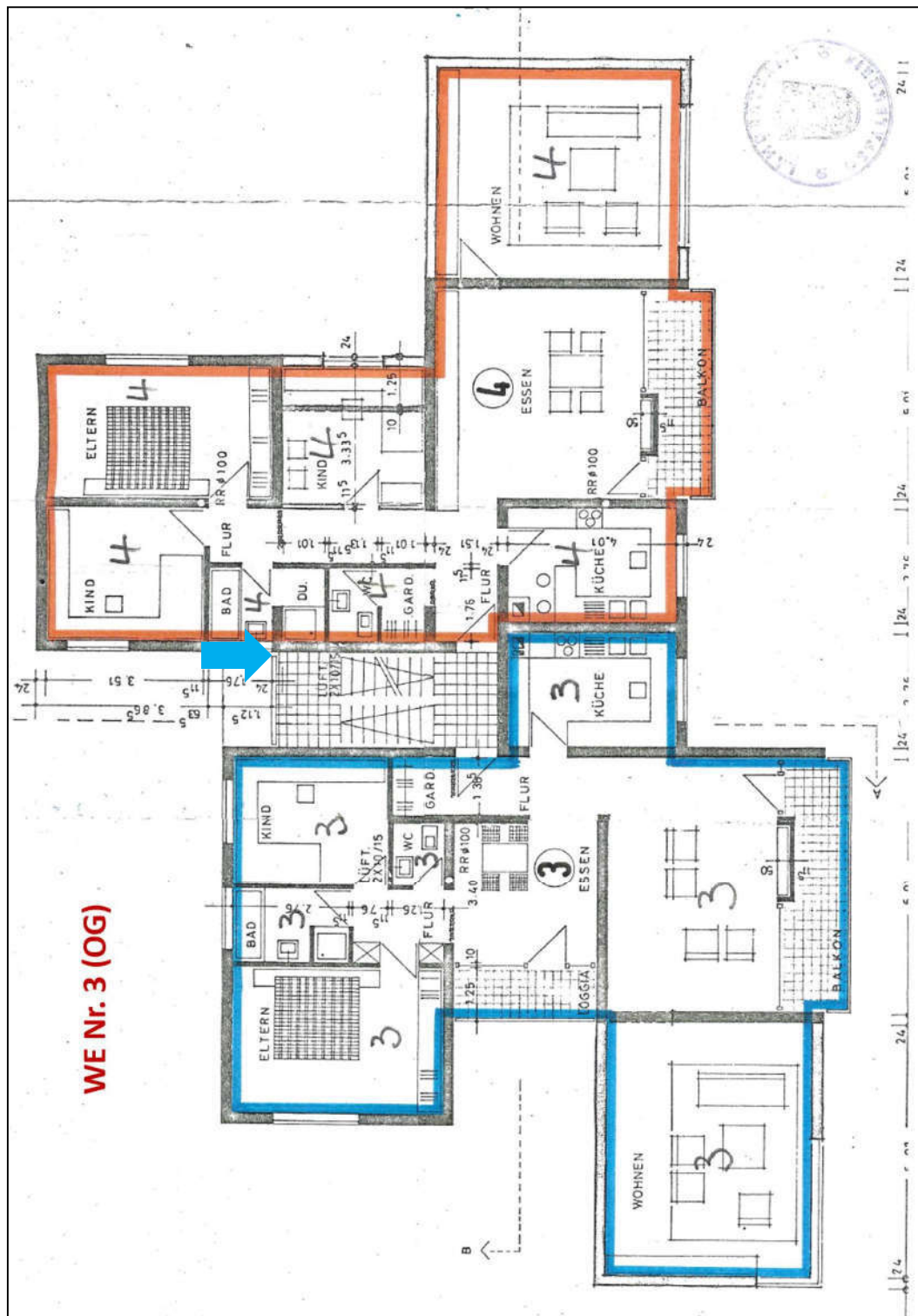
Baulicher Zustand

Das Untergeschoss befindet sich insgesamt überwiegend in baujahrestypischem Zustand.

Das Hinterhaus befindet sich dem Augenschein nach insgesamt in modernisierungs- bis sanierungsbedürftigem Zustand.

Das Dach weist mit etwa 56 Jahren ein fortgeschrittenes Alter auf. Laut Auskunft des Hausverwalters wurden teilweise Undichtigkeiten im Bereich des Hinterhauses festgestellt. Kurz- bis Mittelfristig ist mit der Erneuerung des Daches zu rechnen.

Die Bewertungswohnung Wohneinheit Nr. 3 wird ausgehend vom äußeren Erscheinungsbild des Hinterhauses, annahmegemäß als unterdurchschnittlich beurteilt.



Quelle: Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim, Wohneinheit Nr. 3 (Obergeschoss).

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 273,43/ 1.000stel Miteigentumsanteil MEA an der Wohnung im OG rechts mit einem Raum im DG, im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichnet, Sondernutzungsrecht an Räumen im UG, Gemarkung Mutlangen, Bergstraße 8, Größe 1.753 m².

