



Beschreibung der baulichen Anlagen

Besondere Hinweise Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale nach Außenbesichtigung und Aktenlage beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt.
Eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 77 im Gebäude Goldmühlestraße 39 konnte nicht erfolgen (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung).

Wohngebäude Goldmühlestraße 39

Gebäudetyp Mehrfamilienwohnhaus auf Flurstück 1667; UG, EG, 1.OG bis 3.OG und DG/Dachraum unter Satteldach.
Hinweis:
Das Flurstück 1667 ist in Zeilenbauweise mit 3 Wohngebäuden, bestehend aus jeweils 3 Mehrfamilienhäusern mit 12 Wohneinheiten, bebaut; insgesamt 108 Wohneinheiten.

Anordnung, Zugang Wohngebäude etwa giebelständig zur Goldmühlestraße und Sachsenstraße auf Flurstück 1667 erstellt. Von der Goldmühlestraße bzw. Sachsenstraße über befestigten Zugangsweg (Betonverbundpflastersteine) zum etwa nordöstlich angeordneten Hauseingang des Mehrfamilienhauses; 1 Differenzstufe.

Hauseingang Hauseingangstür als Metall-Glas-Elementtür (erneuert), etwa halbgeschossig zwischen UG und EG angeordnet; seitlich rechts feststehendes (Glas-)Seitenteil mit etwa mittig angeordnetem Briefkasten-/Klingenelement (je 12 Briefkästen und Klingeln, Lichtschalter, Gegensprechstelle). (Massives) Vordach mit Blechverkleidung; unterseitig etwa mittig angeordnete Außenleuchte.

Nutzung (nach Aufteilungsplänen) UG: Treppenhaus, Flurbereich, 24 Abstell-/Kellerräume (den jeweiligen Wohnungen zugeordnet). Waschküche und Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum, jeweils gemeinschaftlich genutzt.
EG (Hochparterre): Treppenhaus; 3 abgeschlossene Wohnungen.
1.OG bis 3.OG: Treppenhaus; jeweils 3 abgeschlossene Wohnungen.

Baujahr Neuerstellung vermutlich ca. Ende der 1950er Jahre (Baugesuch mit vorläufigem Genehmigungsvermerk vom 01.04.1958, Bescheinigung des Stadtbauamtes Sindelfingen vom 07.01.1959 zur Fertigstellung u.a. des Gebäudes Goldmühlestraße 39).

Bauliche Struktur Zuschnitt und Bauausführung nach Augenschein überwiegend baujahrbezogen.

Tragwerk Massiv.

Decken Massiv.

Treppe Massivtreppe; zum Treppenauge Metallgeländer (gestrichen) mit Metallhandlauf (kunststoffummantelt).

Aufzug Nicht vorhanden.

Barrierefreiheit Die Wohnung ist ausschließlich über Treppen erschlossen und somit nicht barrierefrei erreichbar.

Heizungsanlage Nach Angabe im Energieausweis wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser; Strom; Baujahr Wärmeerzeuger 1958.



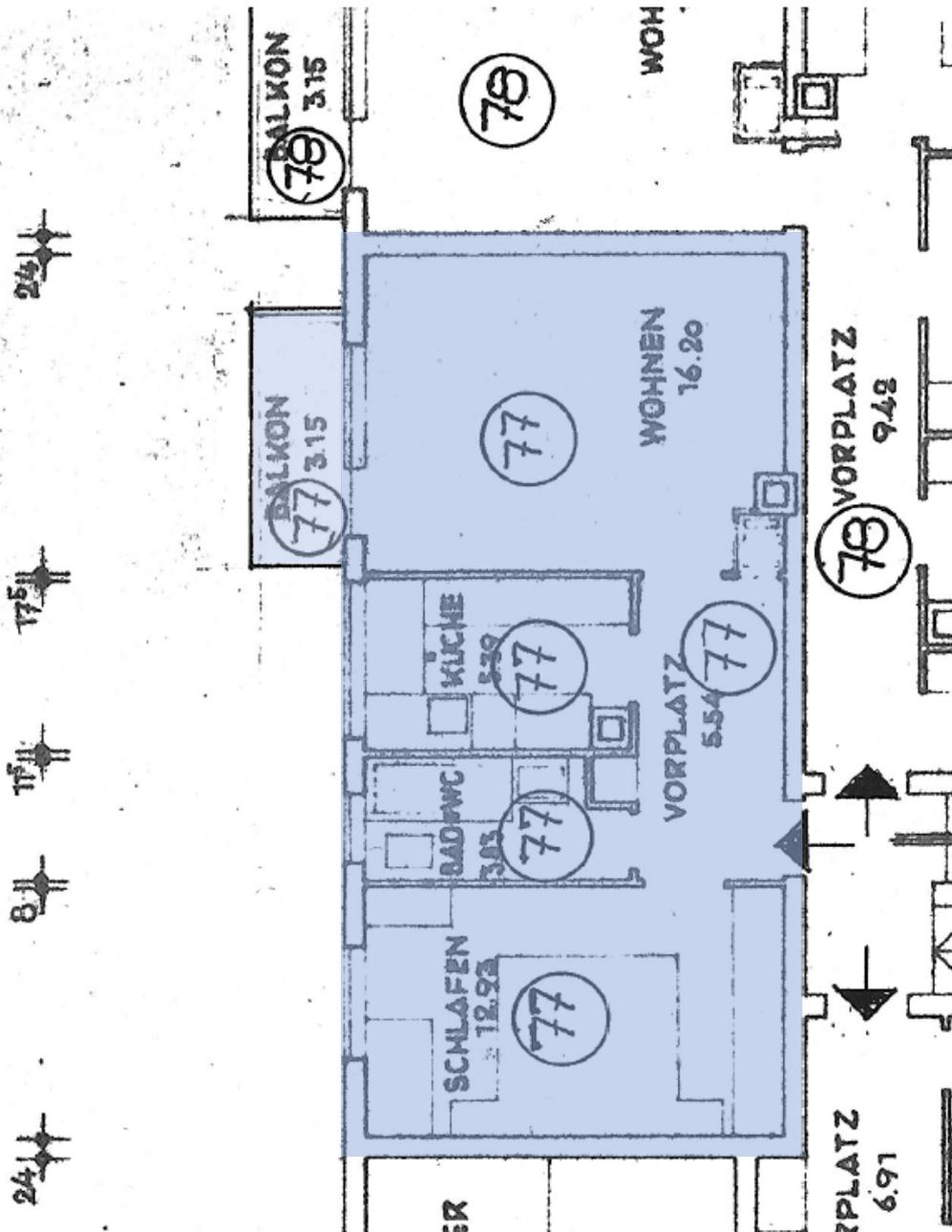
	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung der Wohnung liegen der Sachverständigen keine weiteren Informationen vor.
Dach	Satteldach (ohne Dachaufbauten); Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung.
Fassade	Lochfassade, verputzt und gestrichen; Sockel und vereinzelt Fassadenfelder farblich abgesetzt. Fassadenanstrich augenscheinlich erneuert.
Balkon	Je Wohnung ein Balkon, jeweils nach etwa Südwesten orientiert.
Sonstiges	Elektrischer Türöffner, Gegensprechanlage u.a.m.
Gemeinschaftliche Nutzung (nach Aufteilungsplänen)	Treppenhaus, Flure, im UG Waschküche und Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum u.a.m., Außenanlagen; Ver- und Entsorgungsleitungen.
Außenanlagen	Oberflächen überwiegend gärtnerisch angelegt als Grün-/Rasenflächen vereinzelt mit Bäumen, Sträuchern, Hecken u.a.m.; Teilbereiche befestigt (Betonverbundpflastersteine). Mülltonneneinhausung, Wäschtrockenplatz, Fahrradabstellfläche; Kinderspielplatz u.a.m.; Einfriedungen. Ver- und Entsorgungsleitungen.
Allgemeiner baulicher Zustand	Bezogen auf das Baujahr normaler Zustand (Gemeinschaftseigentum).

Räumlichkeiten von Wohnungseigentum Nr. 77

Art	Die abgeschlossene Wohnung hat 2 Zimmer, Flur, Küche, Bad/WC und Balkon; außerhalb der Wohnung 2 Abstell-/Kellerräume im UG.
Lage der Wohnung	Im 1. Obergeschoss (mittig) gelegen.
Größe	Mietfläche gerundet: ca. 44 m ² . Hinweis: Die Mietfläche der Wohnung wurde sachverständigenseits ausschließlich planimetrisch anhand der beschafften Unterlagen ermittelt bzw. plausibilisiert (nach Wohnflächenverordnung i.V.m. der II. Berechnungsverordnung). Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Bei den Innenraumflächen ist ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt; der Balkon wurde zur Hälfte der Fläche in die Mietfläche eingerechnet.
Zuschnitt (nach Aufteilungsplänen)	Wohnungszugang vom Treppenhaus (3-Spänner). Wohnungseingang zum innenliegenden Flur, von dem aus alle Zimmer, Küche und Bad/WC erschlossen werden; vom (Wohn-)Zimmer Zugang zum Balkon. Zimmer sowie Balkon, Küche und Bad/WC nach etwa Südwesten orientiert; Flur innenliegend (ohne natürliche Belichtung). Belichtung und Belüftung der Wohnung sind lage- und grundrissbezogen normal; aufgrund der Grundrissgestaltung ist eine Querlüftung eingeschränkt.
Heizung	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Warmwasserversorgung	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Sanitäre Installationen	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Versorgungsleitungen	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Fenster/Fenstertüren	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Sonnenschutz	Nach äußerem Augenschein Fenster in den beiden Zimmern mit Rollläden; Küche und Bad/WC ohne außenliegenden Sonnenschutz. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Türen	Wohnungseingangstür als Holzwerkstofftür (gestrichen). Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Bodenbeläge	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Wand- und Deckenbeläge	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.



Balkon	Nach etwa Südwesten orientiert, überdeckt durch darüberliegenden Balkon; Stoffmarkise. Nach Aufteilungsplänen Zugang vom (Wohn-) Zimmer. Keine weiteren Angaben, da keine Besichtigung möglich.
Küchenmöblierung u.a.m.	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich. Hinweis (nur nachrichtlich): Eventuell vorhandene Möblierungen (z.B. Einbauküche o.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung).
Allgemeiner baulicher Zustand Abstell-/Kellerräume im UG	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich. Nach Teilungserklärung und genehmigten Aufteilungsplänen sind der zu bewertenden Wohnung die beiden mit Nr. 77 bezeichneten Abstell-/Kellerräume im UG des Wohngebäudes Goldmühlestraße 39 zugeordnet. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Allgemeiner baulicher Zustand	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich; vermutlich nicht mehr zeitgemäße Heizung.



Aufteilungsplan

NEUE WEHRT BADEN-WÜRTTEMBERG
GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- UND
VERMIETUNGSGESELLSCHAFT MBH
Königsplatz 172 - Tel. (0711) 2600-1
7000 STUTTGART 4

62.506.011

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT M. B. H.
STUTTGART-OST, HEINRICH-BAUMANN-STR. 3, TEL. 45129

BAUVORHABEN:	
SINDELFINGEN	
1.OG	
OBERGESCHOSS	
GEZ. NR. 4130957	M. 1/100
GERND. AM	ZCHG. NR.