

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

5.1.1. Allgemeines

Nutzungsart zu Wohnzwecken genutzt

Art des Gebäudes

Mehrfamilienhaus mit Flachdach, 3 Geschossebenen und Untergeschoss/Tiefgarage, aufgeteilt nach WEG in 9 Wohneinheiten und 8 Tiefgaragenplätze- Im Außenbereich sind 4 ebenerdige Außenstellplätze (im Gemeinschaftseigentum) vorhanden.

Grundrissaufteilung

EG:

3 Zi.- Wohnung rechts mit Terrasse und Sondernutzung Gartenfläche

2 Zi.- Wohnung Mitte mit Terrasse und Sondernutzung Gartenfläche

4 Zi.- Wohnung links mit Terrasse und Sondernutzung Gartenfläche

1. OG:

3 Zi.- Wohnung rechts mit Balkon

2 Zi.- Wohnung Mitte mit Balkon

4 Zi.- Wohnung links mit Balkon

2. OG:

3 Zi.- Wohnung rechts mit Balkon

2 Zi.- Wohnung Mitte mit Balkon

4 Zi.- Wohnung links mit Balkon

Die Angaben zur der Gebäudeausstattung und den Wohnflächen wurden der Baubeschreibung des Bauträgers GmbH und des Architekten vom 06.06.2029 und der Wohnflächenberechnung vom 25.01.2019 entnommen.

Die Angaben wurden im Rahmen der Objektbesichtigung, soweit zugänglich und einsehbar, plausibilisiert. Es wurde keine Abweichungen festgestellt.

Bauweise freistehend

Baujahr 2021

Allgemeinbeurteilung das Objekt ist in einem guten, neuwertigen Allgemeinzustand

Konstruktionsart Massivbau, Mauerwerksbau

Bauschäden und Baumängel Augenscheinlich sind keine Schäden feststellbar.

Verwalter

Immobilien UG

71711 Steinheim an der Murr

Bauträger

GmbH & Co. KG. / Pleidelsheim

5.1.2.

Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile Balkone, Terrassen

Eingangstür

Metalltürelement mit Glasausschnitt, Schließanlage mit Profilzylindern, Tiefgaragentor als Kipptor mit Fluchttüre. Bedienung/Torsteuerung über Schlüsselschalter und Fernbedienung

Umfassungswände

20 cm Stahlbeton / Mauerwerk mit 18 cm EPS Wärmedämmung EPS-Wärmedämmung

Innenwände

10 - 24 cm Mauerwerk

Erdgeschossdecke

Stahlbetonmassivdecke

Obergeschossdecken

Stahlbetonmassivdecke

Fußböden

schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung

Geschosstreppen

Stahlbetontreppe
- Stufen mit Feinsteinzeugplatten

Geschosstreppengeländer

Edelstahl

Heizung

Warmwasserzentralheizung,
betrieben durch Nahwärme regenerativ / Kraft-Wärmekopplung erneuerbar

Heizung (Details)

Fußbodenheizung

Warmwasserversorgung

über die Zentralheizung

Besondere Einrichtungen

Personenaufzug (UG - 2.OG) für 8 Personen, 630 kg.
Waschküche im UG mit zugeordneten Waschmaschinenplätzen.
Fahrradabstellraum (23 Stellplätze) zugänglich und anfahrbar über die Tiefgarage.
Raum für Kinderwägen

5.1.3.

Keller

Unterkellerungsart / Fundamente

teilweise unterkellert / Streifenfundamente aus Beton

Kellerwände

30 cm Stahlbeton Außenwände, nichttragende Innenwände aus Kalksandstein-Mauerwerk, Trennwände der Kellerabstellräume als Holzlattentrennwände

Kellergeschossdecke

Stahlbetonmassivdecke

Kellerfußboden

Stahlbetonbodenplatte flügelgeglättet, Tiefgarage mit Betonverbundpflaster

5.1.4.

Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau

voll ausgebaut

Dachform

Flachdach mit Gefälledämmung

Dachkonstruktion

Stahlbetonmassivdecke

Dacheindeckung

2 lagige Bitumenbahnabdichtung mit Dachbegrünung extensiv

Dachrinnen / Fallrohre aus

Titan-Zinkblech

5.1.5.

Außenverkleidung

Außenverkleidung

Wärmedämmverbundsystem mit Verputz

Außenverkleidung (Details)

EPS Wärmedämmverbundsystem, d = 18 cm

5.1.6.

Nebengebäude / Außenanlagen

Garage

Tiefgarage

Außenanlagen

Bepflanzungen, Rasenfläche, Einfriedung
Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss, Versorgungsanlagen
Standplatz für Mülltonnen, Terrassen
Zufahrt, Zuwegung
befestigte Stellplätze, privater Kinderspielplatz

Anmerkung I

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

Anmerkung II

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

5.1.7.

Energetische Qualität

Energieausweis

Energieausweis vom 14.03.2022 liegt vor.
Energieeffizienzklasse: B
KFW-Effizienzhaus-55-Standard.

CO₂ Emissionen (kg/(m²*a))

3

Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz" (kWh/(m²*a))

14

Gebäude Ist-Wert (kWh/(m²*a))

14

EnEV-Anforderungswert (kWh/(m²*a))

42

Gebäude Ist-Wert HT (W/(m²*K))

0,35

EnEV-Anforderungs-Wert HT (W/(m²*K))

0,5

Energieversorgungssysteme werden
genutzt für

Heizung und Warmwasser

Lüftungskonzept

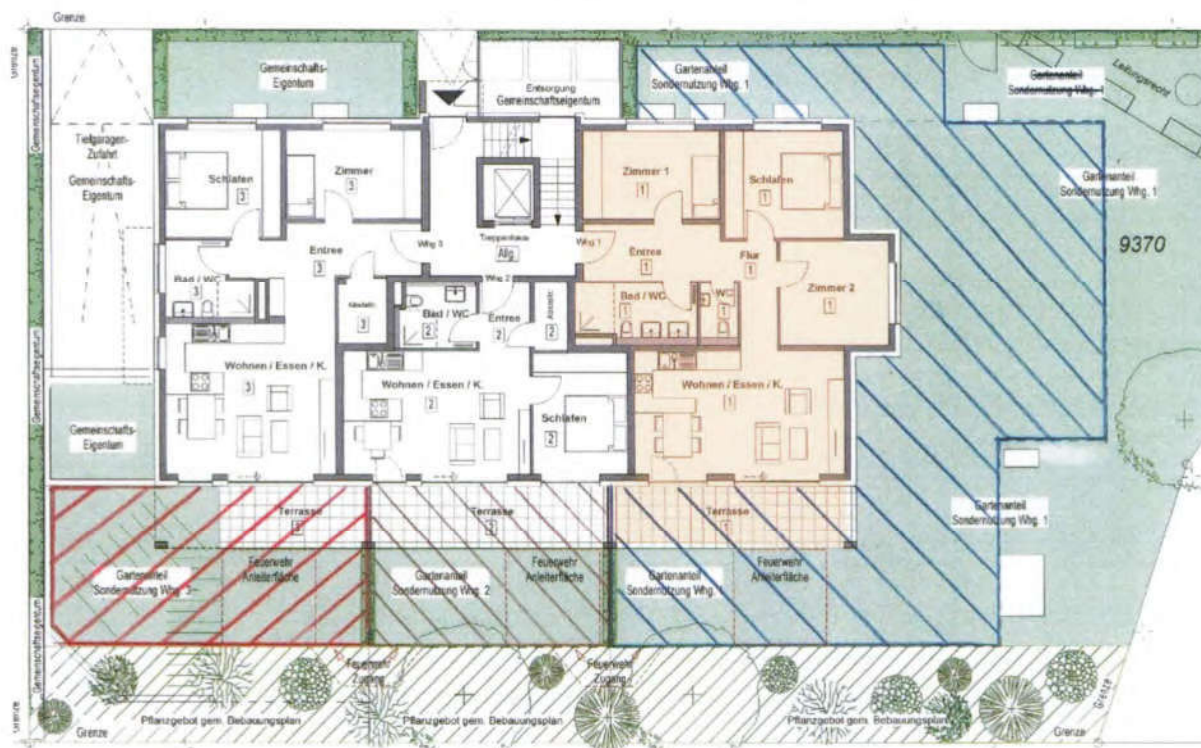
Fensterlüftung

5.2.

Bezeichnung: MEA: 133/1.000 - ETW Nr. 1 im EG

5.2.1.

Grundriss Aufteilungsplan EG mit SNR



5.2.2.

Allgemeines

Baujahr

2021

5.2.3.

Mieteinheiten

5.2.3.1.

Einheit: Eigentumswohnung Nr. 1 im EG links

Bodenbelag

Rasenfläche

Mieter / Mietvertrag

Die Nutzung ist im Mietpreis der Wohnung enthalten.
Es wird kein zusätzliches Nutzungsentgelt erhoben.

5.2.3.3.

Außenansicht SÜD/OST mit Lagekenn-
zeichnung ETW Nr. 1

Außenansicht SÜD/OST mit Lagekennzeichnung ETW Nr. 1

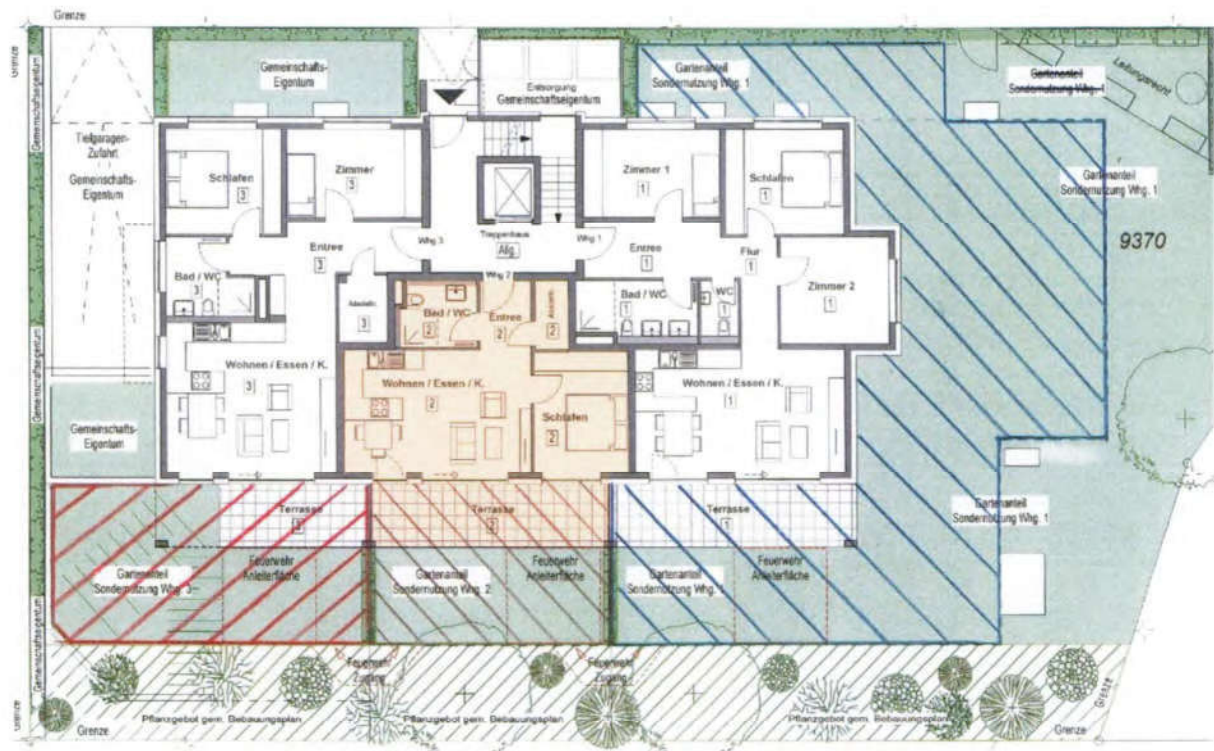


5.3.

Bezeichnung: MEA: 76/1.000 - ETW Nr. 2 im EG

5.3.1.

Grundriss Aufteilungsplan EG mit SNR



5.3.2.

Mieteinheiten

5.3.2.1.

Einheit: Eigentumswohnung Nr. 2 im EG mitte

5.3.2.2.1.

Außenansicht SÜD mit
Lagekennzeichnung ETW Nr. 2

Außenansicht SÜD mit Lagekennzeichnung ETW Nr. 2

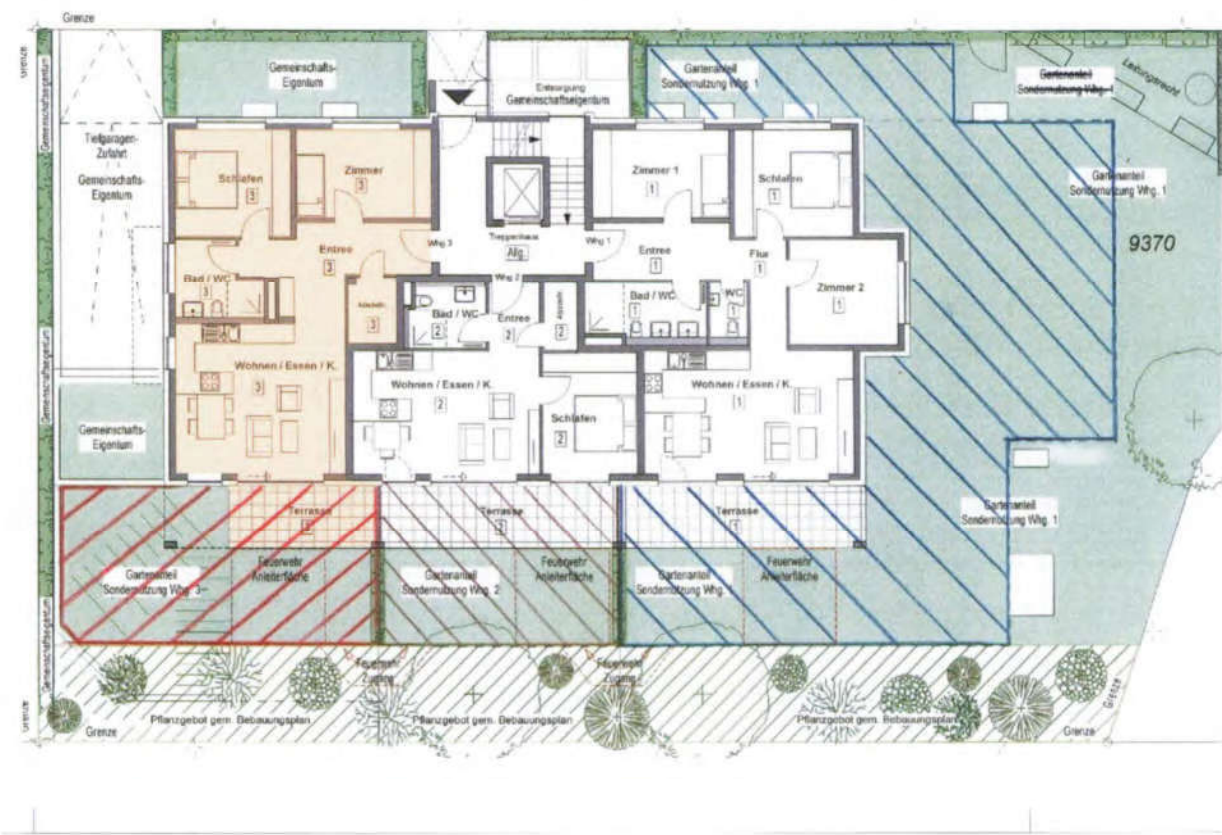


5.4.

Bezeichnung: MEA: 109/1.000 - ETW Nr. 3 im EG

5.4.1.

Grundriss Aufteilungsplan EG mit SNR



5.4.2.

Mieteinheiten

5.4.2.1.

Einheit: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG rechts

5.4.2.1.1.

Wohnflächenberechnung

Whg 03							
Whg 03	Abstellr.	3,24 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	3,24 m²
Whg 03	Bad / WC	5,81 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	5,81 m²
Whg 03	Terrasse	9,46 m²	0,00 m²	0,00 m²	4,73 m²	4,73 m²	4,73 m²
Whg 03	Zimmer	11,96 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	11,96 m²
Whg 03	Schlafen	12,33 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	12,33 m²
Whg 03	Entree	12,48 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	12,48 m²
Whg 03	Wohnen / Essen / K.	25,52 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,52 m²
Whg 03	Insgesamt	80,79 m²				4,73 m²	76,06 m²

5.4.2.2.

Außenansicht SÜD/WEST mit Lagekennzeichnung ETW Nr. 3



5.4.2.3.

Innenfotos vom 06.02.2025

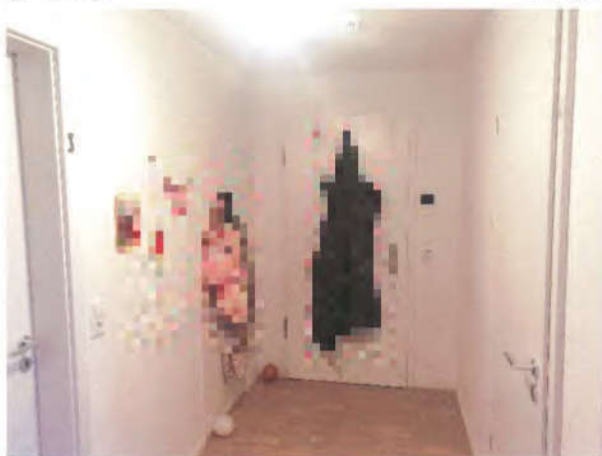


Bild 1: Diele /Flur



Bild 2. Wohnen/Essen



Bild 3: Bad/WC



Bild 4: Schlafzimmer

Heizung	Versorgung über die Zentralheizung, Fußbodenheizung in den beheizten Wohnräumen, Steuerung mit Raumthermostaten und elektrischen Stellantrieben, im Badezimmer zusätzlicher Hand- tuchwärmekörper mit Elektropatrone.
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Belichtung und Belüftung	Gute Belichtung, Wohnraumlüftung über 2-stufige Lüfter in Verbindung mit im Fensterrahmen integrierten Außenluft-Nachstromöffnungen
Besondere Einrichtungen	Abstellraum Nr. 4 im Untergeschoss, Waschküche mit zugeordneten WM - Plätzen
Mieter / Mietvertrag	unbefristeter Mietvertrag mit Vertragsbeginn ab 01.11.2021 Nettokaltmiete monatlich: 705 € Mieter/in: und . Zusätzlich ist der Tiefgaragenplatz Nr. 12 mit monatlich 60 € vermietet. Der Außenstellplatz Nr. S2 ist mit monatlich 25 € ver- mietet.

5.5.2.1.3. Außenansicht SÜD mit Lagekennzeichnung ETW Nr. 4

Außenansicht SÜD mit Lagekennzeichnung ETW Nr. 4



5.6.

Bezeichnung: MEA: 74/1.000 - ETW Nr. 5 im 1.OG

5.6.1.

Grundriss Aufteilungsplan 1.OG



5.6.2.

Mieteinheiten

5.6.2.1.

Einheit: Eigentumswohnung Nr. 5 im 1.OG mitte

5.6.2.1.1.

Wohnflächenberechnung

Whg 05							
Whg 05	Whg 05 Abstellr.	2,21 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	2,21 m²
	Whg 05 Entree	3,62 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	3,62 m²
	Whg 05 Bad / WC	4,99 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	4,99 m²
	Whg 05 Schlafen	11,35 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	11,35 m²
	Whg 05 Balkon	13,52 m²	0,00 m²	0,00 m²	6,76 m²	6,76 m²	6,76 m²
	Whg 05 Wohnen / Essen / K.	23,22 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	23,22 m²
Whg 05 insgesamt		58,91 m²				6,76 m²	52,15 m²

Fläche (WF/NF)

52,15 m²

Steuerung mit Raumthermostaten und elektrischen Stellantrieben, im Badezimmer zusätzlicher Handtuchwärmekörper mit Elektropatrone.

Warmwasserversorgung

über die Zentralheizung

Belichtung und Belüftung

Gute Belichtung, Wohnraumlüftung über 2-stufige Lüfter in Verbindung mit im Fensterrahmen integrierten Außenluft-Nachstromöffnungen

Besondere Einrichtungen

Abstellraum Nr. 5 im Untergeschoss,
Waschküche mit zugeordneten WM - Plätzen

Mieter / Mietvertrag

unbefristeter Mietvertrag mit Vertragsbeginn ab 01.12.2021

Nettokaltmiete monatlich: 705 €

Mieter/in: Frau / Herr

Zusätzlich ist der Tiefgaragenplatz Nr. 13 mit monatlich 60 € vermietet.

5.6.2.1.3.

Außenansicht SÜD mit Lagekennzeichnung
ETW Nr. 5

Außenansicht SÜD mit Lagekennzeichnung ETW Nr. 5



5.7.

Gebäudebezeichnung:
MEA: 119/1.000 - ETW Nr. 6 im 1.OG

5.7.1.

Grundriss Aufteilungsplan 1.OG



5.7.2.

Mieteinheiten

5.7.2.1.

Einheit: Eigentumswohnung Nr. 6 im 1.OG
rechts

5.7.2.1.1.

Wohnflächenberechnung

Whg 06							
Whg 06	Abstell.	3,24 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	3,24 m²
Whg 06	Entree	5,25 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	5,25 m²
Whg 06	Bad / WC	8,03 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	8,03 m²
Whg 06	Flur	8,21 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	8,21 m²
Whg 06	Balkon	11,50 m²	0,00 m²	0,00 m²	5,75 m²	5,75 m²	5,75 m²
Whg 06	Schlafen	12,33 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	12,33 m²
Whg 06	Zimmer	13,09 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	13,09 m²
Whg 06	Wohnen / Essen / K.	27,03 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	27,03 m²
Whg 06	Insgesamt	88,68 m²				5,75 m²	82,93 m²

Fläche (WF/NF)

82,93 m²

	Steuerung mit Raumthermostaten und elektrischen Stellantrieben, im Badezimmer zusätzlicher Handtuchwärmekörper mit Elektropatrone.
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Belichtung und Belüftung	Gute Belichtung, Wohnraumlüftung über 2-stufige Lüfter in Verbindung mit im Fensterrahmen integrierten Außenluft-Nachstromöffnungen
Besondere Einrichtungen	Abstellraum Nr. 6 im Untergeschoss, Waschküche mit zugeordneten WM - Plätzen
Mieter / Mietvertrag	unbefristeter Mietvertrag mit Vertragsbeginn ab 01.12.2021 Nettokaltmiete monatlich: 635 € Mieter/in: Frau / Herr Zusätzlich ist der Tiefgaragenplatz Nr. 14 mit monatlich 60 € vermietet.

5.7.2.1.3.

Außenansicht SÜD mit Lagekennzeichnung
ETW Nr. 6

Außenansicht SÜD mit Lagekennzeichnung ETW Nr. 6



- 5.8.

Bezeichnung: MEA: 132/1.000 - ETW Nr. 7 im 2.OG
- 5.8.1.

Grundriss Aufteilungsplan 2. OG



- 5.8.2.

Mieteinheiten
- 5.8.2.1.

Einheit: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2.OG links
- 5.8.2.1.1.

Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung (WoFIV 25.11.2003)						25.01.2019	
Wohnung	Raum	Grundfläche	Geometrischer Abzug	Abzug gemäß (02) §44 II.BV	Putzabzug	Abzug insgesamt	Anrechenbare Grundfläche
Whg 07	Whg 07 WC	2,38 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	2,38 m²
	Whg 07 Flur	5,10 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	5,10 m²
	Whg 07 Bad / WC	7,29 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	7,29 m²
	Whg 07 Entree	7,87 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	7,87 m²
	Whg 07 Zimmer 2	11,62 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	11,62 m²
	Whg 07 Zimmer 1	12,04 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	12,04 m²
	Whg 07 Schlafen	12,82 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	12,82 m²
	Whg 07 Balkon	13,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	6,76 m²	6,76 m²	6,76 m²
	Whg 07 Wohnen / Essen / K.	26,03 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	26,03 m²
Whg 07	Insgesamt	98,66 m²				6,76 m²	91,90 m²

Fläche (WF/NF)

91,90 m²

Heizung	Versorgung über die Zentralheizung, Fußbodenheizung in den beheizten Wohnräumen, Steuerung mit Raumthermostaten und elektrischen Stellantrieben, im Badezimmer zusätzlicher Handtuchwärmekörper mit Elektropatrone.
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Belichtung und Belüftung	Gute Belichtung, Wohnraumlüftung über 2-stufige Lüfter in Verbindung mit im Fensterrahmen integrierten Außenluft-Nachstromöffnungen
Besondere Einrichtungen	Abstellraum Nr. 7 im Untergeschoss, Waschküche mit zugeordneten WM - Plätzen
Mieter / Mietvertrag	unbefristeter Mietvertrag mit Vertragsbeginn ab 01.11.2021 Nettokaltmiete monatlich: 705 € Mieter/in: Frau / Herr Zusätzlich ist der Tiefgaragenplatz Nr. 15 mit monatlich 60 € vermietet. Der Außenstellplatz Nr. S3 ist mit monatlich 25 € vermietet.

5.8.2.1.3. Außenansicht SÜD mit Lagekennzeichnung ETW Nr. 7

Außenansicht SÜD mit Lagekennzeichnung ETW Nr. 7



- 5.9.
- Bezeichnung: MEA: 74/1.000 - ETW Nr. 8 im 2.OG
- 5.9.1.
- Grundriss Aufteilungsplan 2. OG



- 5.9.2.
- Mieteinheiten
- 5.9.2.1.
- Einheit: Eigentumswohnung Nr. 8 im 2.OG mitte
- 5.9.2.1.1.
- Wohnflächenberechnung

Whg 08	Whg 08 Abstellr.	2,21 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	2,21 m²
	Whg 08 Entree	3,62 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	3,62 m²
	Whg 08 Bad / WC	4,99 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	4,99 m²
	Whg 08 Schlafen	11,35 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	11,35 m²
	Whg 08 Balkon	13,52 m²	0,00 m²	0,00 m²	6,76 m²	6,76 m²	6,76 m²
	Whg 08 Wohnen / Essen / K.	23,22 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	23,22 m²
	Whg 08 Insgesamt	58,91 m²				6,76 m²	52,15 m²

Fläche (WF/NF)

52,15 m²

Warmwasserversorgung

über die Zentralheizung

Belichtung und Belüftung

Gute Belichtung, Wohnraumlüftung über 2-stufige Lüfter in Verbindung mit im Fensterrahmen integrierten Außenluft-Nachstromöffnungen

Besondere Einrichtungen

Abstellraum Nr. 8 im Untergeschoss,
Waschküche mit zugeordneten WM - Plätzen

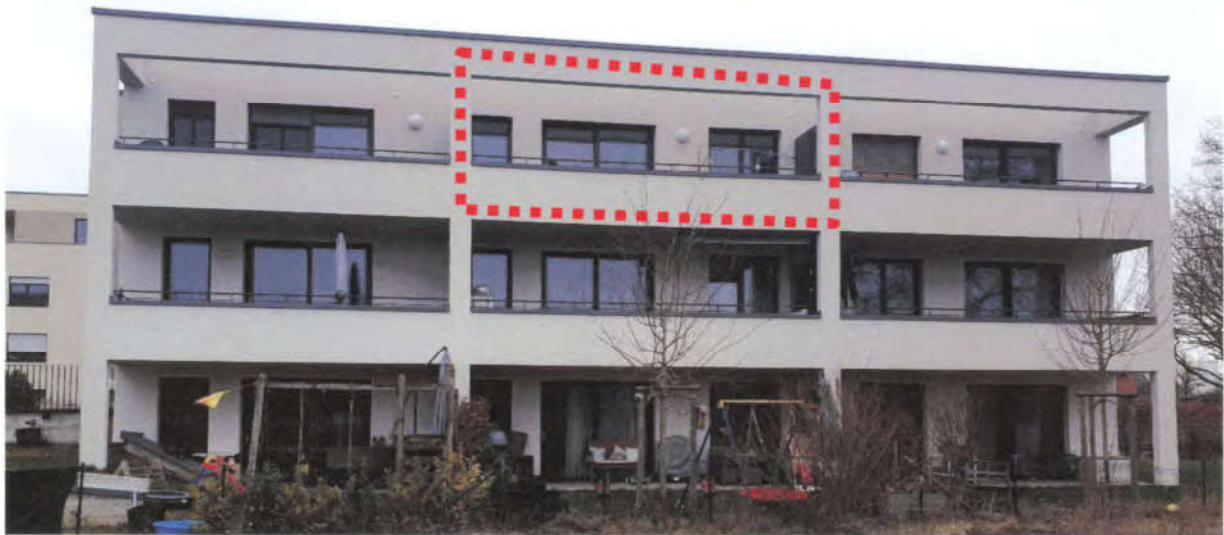
Mieter / Mietvertrag

unbefristeter Mietvertrag mit Vertragsbeginn ab 01.11.2021. Nettokaltmiete monatlich: 430 €
Mieter/in: Herr
Zusätzlich ist der Tiefgaragenplatz Nr. 16 mit monatlich 60 € vermietet.

5.9.2.1.3.

Außenansicht SÜD mit Lagekennzeichnung
ETW Nr. 8

Außenansicht SÜD mit Lagekennzeichnung ETW Nr. 8



5.9.2.2.

Innenfotos vom 17.02.2025

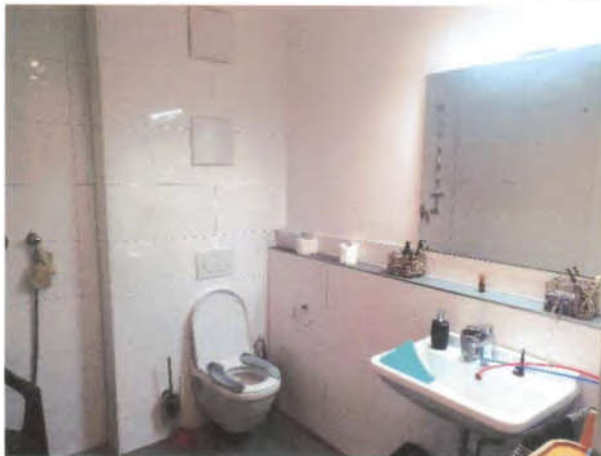


Bild 1: Dusche/WC



Bild 2: Wohnen/Essen

- 5.10.

Bezeichnung: MEA: 119/1.000 - ETW Nr. 9 im 2.OG
- 5.10.1.

Grundriss Aufteilungsplan 2. OG



- 5.10.2.

Mieteinheiten
- 5.10.2.1.

Einheit: Eigentumswohnung Nr. 9 im 2.OG rechts
- 5.10.2.1.1.

Wohnflächenberechnung

Whg 09							
	Whg 09 Abstell.	3,24 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	3,24 m²
Wohnflächenberechnung (WoFIV 25.11.2003)							25.01.2019
Wohnung	Raum	Grundfläche	Geometrischer Abzug	Abzug gemäß (02) §44 II.BV	Putzabzug	Abzug insgesamt	Anrechenbare Grundfläche
	Whg 09 Entree	5,25 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	5,25 m²
	Whg 09 Bad / WC	8,05 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	8,05 m²
	Whg 09 Flur	8,23 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	8,23 m²
	Whg 09 Balkon	11,50 m²	0,00 m²	0,00 m²	5,75 m²	5,75 m²	5,75 m²
	Whg 09 Schlafen	12,33 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	12,33 m²
	Whg 09 Zimmer	13,09 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	13,09 m²
	Whg 09 Wohnen / Essen / K.	27,03 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	27,03 m²
Whg 09	Insgesamt	88,72 m²				5,75 m²	82,96 m²

	Videosprechanlage, Raumthermostate, Rauchwarnmelder
Heizung	Versorgung über die Zentralheizung, Fußbodenheizung in den beheizten Wohnräumen, Steuerung mit Raumthermostaten und elektrischen Stellantrieben, im Badezimmer zusätzlicher Handtuchwärmekörper mit Elektropatrone.
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Belichtung und Belüftung	Gute Belichtung, Wohnraumlüftung über 2-stufige Lüfter in Verbindung mit im Fensterrahmen integrierten Außenluft-Nachstromöffnungen
Besondere Einrichtungen	Abstellraum Nr. 9 im Untergeschoss, Waschküche mit zugeordneten WM - Plätzen
Mieter / Mietvertrag	unbefristeter Mietvertrag mit Vertragsbeginn ab 01.12.2021 Nettokaltmiete monatlich: 635 € Mieter/in: Frau / Herr Zusätzlich ist der Tiefgaragenplatz Nr. 17 mit monatlich 60 € vermietet.

5.10.2.1.3.

Außenansicht SÜD mit Lagekennzeichnung ETW Nr. 9

Außenansicht SÜD mit Lagekennzeichnung ETW Nr. 9

