

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 WärmedämmungEPS-Wärmedämmung

Innenwände 10 - 24 cm Mauerwerk

Erdgeschossdecke Stahlbetonmassivdecke

Obergeschossdecken Stahlbetonmassivdecke

Fußböden schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung

Geschosstreppen Stahlbetontreppe
- Stufen mit Feinsteinzeugplatten

Geschosstreppegeländer 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 Kinderwagen

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

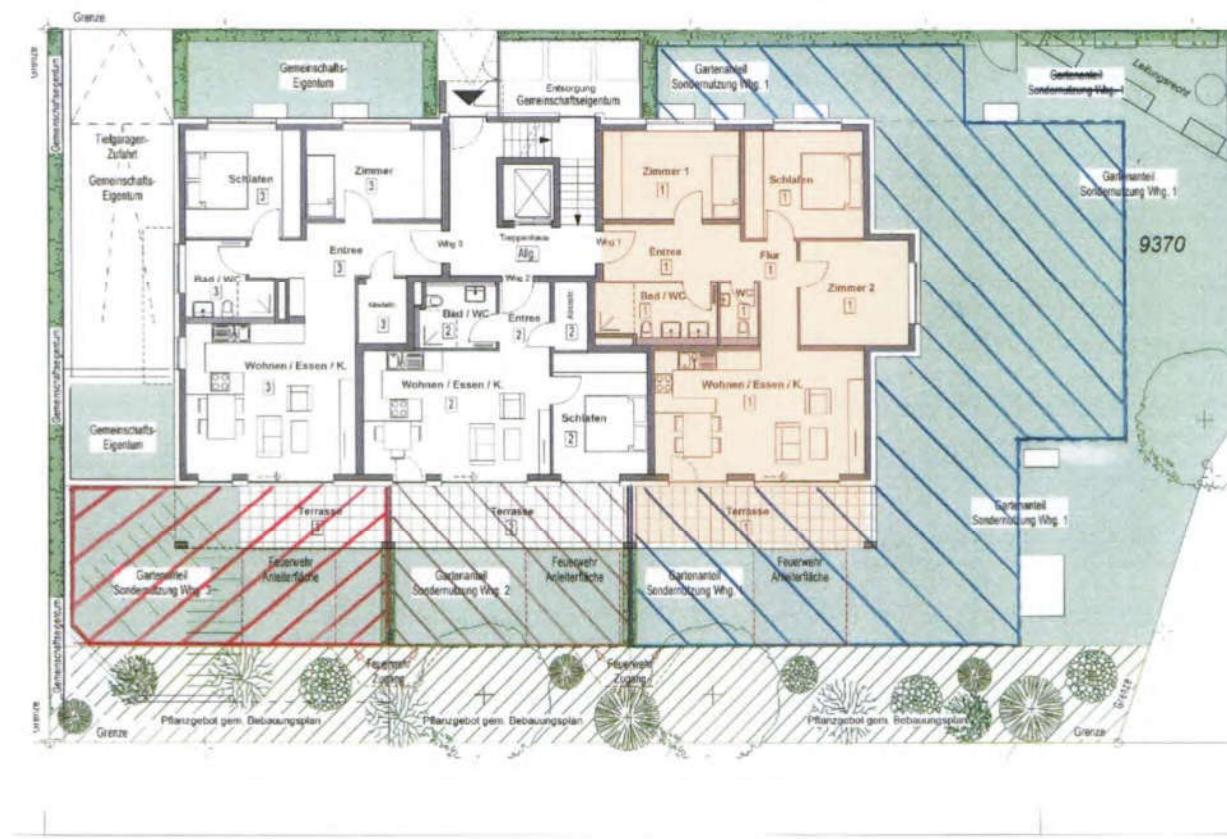
Energieausweis	Energieausweis vom 14.03.2022 liegt vor. Energieeffizienzklasse: B KFW-Effizienzhaus-55-Standard.
CO ₂ Emissionen (kg/(m ² *a))	3
Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz" (kWh/(m ² *a))	14
Gebäude Ist-Wert (kWh/(m ² *a))	14
EnEV-Anforderungswert (kWh/(m ² *a))	42
Gebäude Ist-Wert HT (W/(m ² *K))	0,35
EnEV-Anforderungs-Wert HT (W/(m ² *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 Nutzungsentgeld erhoben.

5.2.3.3.

Außenansicht SÜD/OST mit Lagekennzeichnung ETW Nr. 1

Außenansicht SÜD/OST mit Lagekennzeichnung ETW Nr. 1

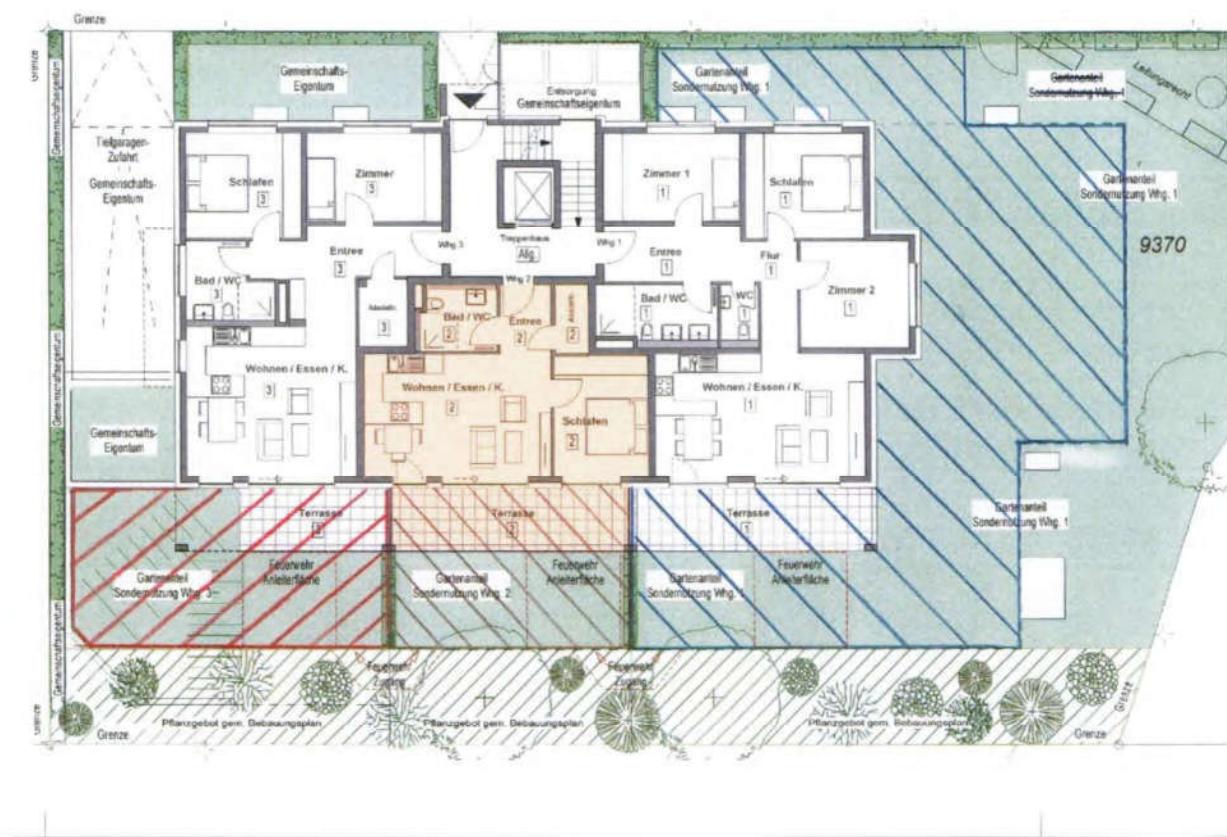


5.3.

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

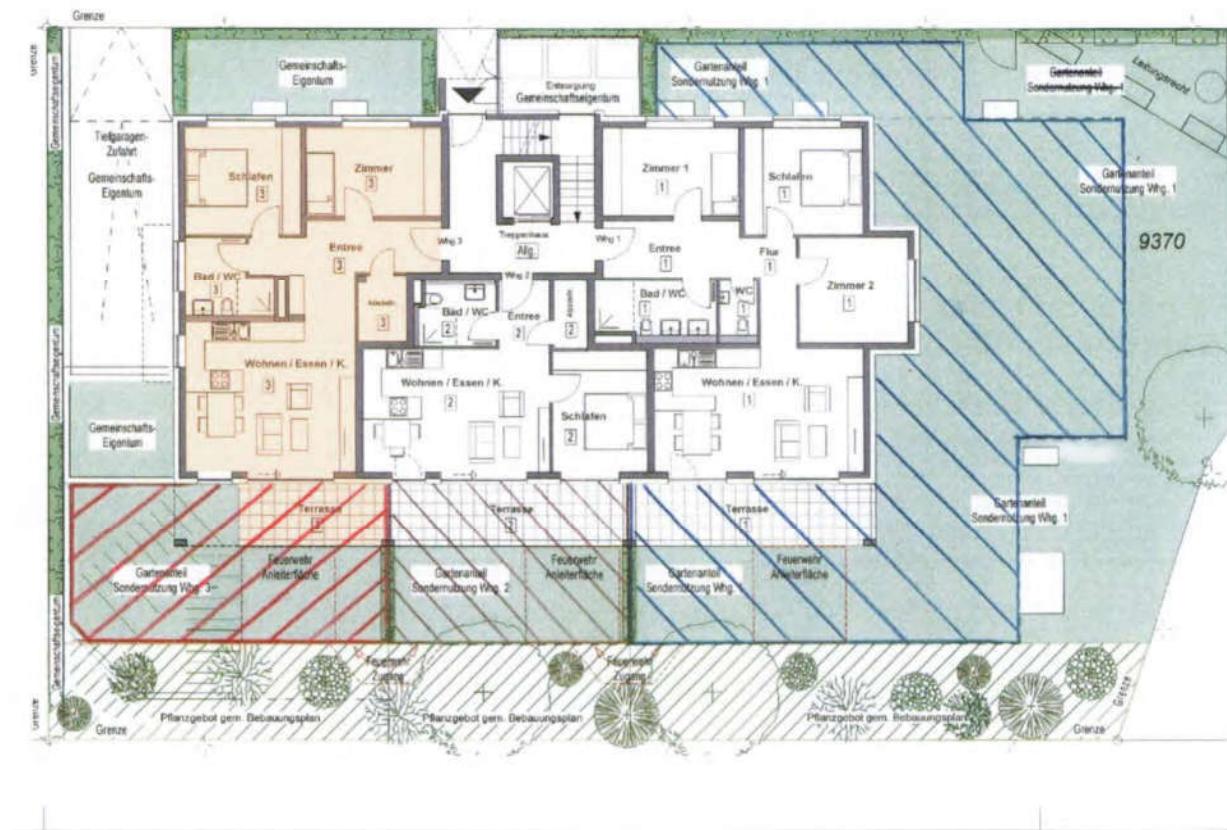


5.4.

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 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	3,24 m ²
	Whg 03 Bad / WC	5,81 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	5,81 m ²
	Whg 03 Terrasse	9,46 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	4,73 m ²	4,73 m ²	4,73 m ²
	Whg 03 Zimmer	11,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	11,96 m ²
	Whg 03 Schlafen	12,33 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	12,33 m ²
	Whg 03 Entree	12,48 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	12,48 m ²
	Whg 03 Wohnen / Essen / K.	25,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,52 m ²
Whg 03	Insgesamt	80,79 m ²			4,73 m ²	76,06 m ²	

5.4.2.2.2.

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 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. 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 € vermietet.

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 Abstellr.	2,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	2,21 m ²
Whg 05 Entree	3,62 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	3,62 m ²
Whg 05 Bad / WC	4,99 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	4,99 m ²
Whg 05 Schlafen	11,35 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	11,35 m ²
Whg 05 Balkon	13,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	6,76 m ²	6,76 m ²	6,76 m ²
Whg 05 Wohnen / Essen / K.	23,22 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	23,22 m ²
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 Abstellr.	3,24 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	3,24 m ²
Whg 06 Entrée	5,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	5,25 m ²
Whg 06 Bad / WC	8,03 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	8,03 m ²
Whg 06 Flur	8,21 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	8,21 m ²
Whg 06 Balkon	11,50 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	5,75 m ²	5,75 m ²	5,75 m ²
Whg 06 Schlafen	12,33 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	12,33 m ²
Whg 06 Zimmer	13,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	13,09 m ²
Whg 06 Wohnen / Essen / K.	27,03 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	27,03 m ²
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 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	2,38 m ²
	Whg 07 Flur	5,10 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	5,10 m ²
	Whg 07 Bad / WC	7,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	7,29 m ²
	Whg 07 Entree	7,87 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	7,87 m ²
	Whg 07 Zimmer 2	11,62 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	11,62 m ²
	Whg 07 Zimmer 1	12,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	12,04 m ²
	Whg 07 Schlafen	12,82 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	12,82 m ²
	Whg 07 Balkon	13,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	6,76 m ²	6,76 m ²	6,76 m ²
	Whg 07 Wohnen / Essen / K.	26,03 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	26,03 m ²
Whg 07	Insgesamt	98,66 m ²				6,76 m ²	91,90 m ²

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

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 €

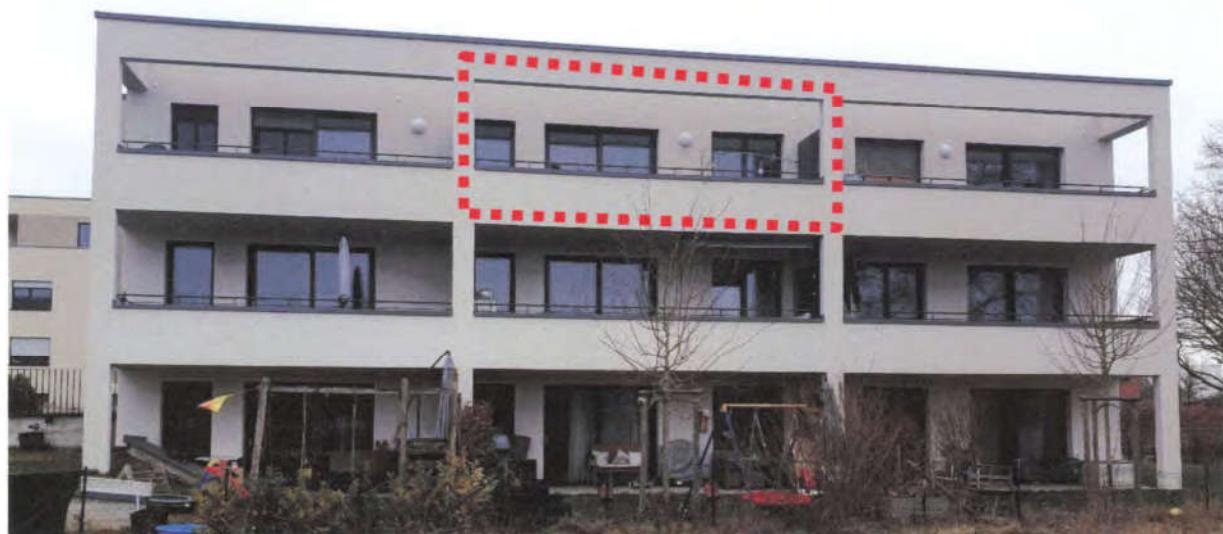
Mieter/in: Herr

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 Abstellr.	3,24 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	3,24 m ²
Wohnflächenberechnung (WoFlV 25.11.2003)							
							25.01.2019
Wohnung	Raum	Grundfläche	Geometrischer Abzug	Abzug gemäß (02) §44 II.BV	Putzabzug	Abzug insgesamt	Anrechenbare Grundfläche
	Whg 09 Entrie	5,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	5,25 m ²
	Whg 09 Bad / WC	8,05 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	8,05 m ²
	Whg 09 Flur	8,23 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	8,23 m ²
	Whg 09 Balkon	11,50 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	5,75 m ²	5,75 m ²	5,75 m ²
	Whg 09 Schlafen	12,33 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	12,33 m ²
	Whg 09 Zimmer	13,09 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	13,09 m ²
	Whg 09 Wohnen / Essen / K.	27,03 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	27,03 m ²
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

