

3.4 Baubeschreibung

3.4.1 Das Mehrfamilienwohngebäude:

Baujahr: ca. 1972

Aufteilung i.S. des WEG erfolgte durch Teilungserklärung vom 31.1.1972 u. 16.3.1972.

Bauweise:

3 Vollgeschosse
Flachdach
Unterkellerung.

- Massivbauweise Beton und Mauerwerk.
- Decken massiv.
- Flachdach massiv.
- Putzfassade mit Wärmedämmung.
- Kunststofffenster in differenten Ausführungen.
Glasbausteine im Treppenhaus.
- Hauseingangstüre in Leichtmetallkonstruktion mit Drahtglas. Glasbausteine und Briefkastenanlage.
Betonierte Eingangsüberdachung.
- Treppenhaus mit massiven Treppenläufen und Kunststeinbelag. Metallgeländer.
- Gaszentralheizung mit Radiatorenheizkörpern. Zentrale Warmwasseraufbereitung.
- Abstellräume im UG gemauert. Waschküche vorhanden.

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.4.2 Außenanlagen:

- Hauszugang aus Betonpflaster.
- Einfriedung im Straßenbereich durch Hecke.
- Mülltonnenstellplatz
- Garagenzufahrt aus Betonverbundpflaster.

3.4.3 Die zu bewertende Wohnung Nr. 6:

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss rechts. Sie beinhaltet Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad, WC und Balkon. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im UG sowie ein beheizbarer Hobbyraum mit Handwaschbecken im UG.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig.

- Türen als glatte Holz furnierte Türen natur lasiert an Holz zargen, teilweise mit Glasausschnitt.
- Bodenbeläge Parkett und Keramik. Im Hobbyraum UG PVC.
- Wände und Decken verputzt und gestrichen.
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Schallschutz) aus dem Jahr 2020. Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb (außer Bad u. Kinderzimmer).
- Radiatorenheizkörper aus dem Baujahr.
- Massiver Balkon mit Renovierungsbedarf.
- Bad mit Standard aus dem Baujahr, renovierungsbedürftig.

Wohnfläche:

Ein Aufmaß an Ort und Stelle erfolgte nicht. Die Wohnfläche wurde aus der Berechnung in den Bauakten der Stadt Freiberg/N. entnommen. Insofern ohne Gewähr. Die Berechnung ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 86 m².

Nutzfläche Hobbyraum im UG ca. 19 m²

Zustand und allgemeine Beurteilung:

Das Mehrfamilienwohnhaus ist dem Alter entsprechend in einem zufriedenstellenden Zustand. Die Putzfassade ist stellenweise verschmutzt.

Die Zufahrt ist gut.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 6 ist großzügig geschnitten und komplett renovierungsbedürftig. Auf den als Anlage beigefügten Bildteil wird verwiesen.

Die Fenster sind in gutem Zustand.

1 Rollladen ist nach Angaben defekt, bei einem anderen funktioniert die elektrische Steuerung nicht.

Die Doppelstockgarage entspricht nicht den derzeitigen Vorstellungen an einen Garagenstellplatz. Die Schwenkbühne wird stark geneigt. Lt. der Miteigentümerin war in den letzten 10 Jahren dort kein PKW abgestellt. Die Garage dient als Lagerfläche. Die Funktion der Schwenkbühne konnte beim Ortstermin nicht geprüft werden. Insofern ohne Gewähr für Funktionstüchtigkeit.

3.4.4 Die zu bewertende Doppelstockgarage Nr. 11:

- Freistehendes Gebäude mit massivem Flachdach neben dem Wohnhaus.
- Putzfassade mit Schadstellen.
- Sektionaltor mit Elektroantrieb.
- Schwenkbühne in Stahlkonstruktion mit Elektroantrieb.

