

5.3. Gebäudebeschreibung

Hinweis:

Es werden nachfolgend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale in Verbindung mit der Ortsbesichtigung beschrieben. Es erfolgt keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten.

5.3.1. Konstruktive und allgemeine Merkmale Mehrfamilienwohnhaus

| | |
|-----------------------------|--|
| Gebäudetyp und Nutzung: | Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 44 Wohnungen und Tiefgarage. Reine Wohnnutzung. Gebäude Nr. 23 mit insgesamt vierzehn Wohnungseinheiten. Ausführung als Zweispänner. |
| Baujahr Wohnhaus: | 1979/1980 (Fertigstellung). |
| Anzahl Geschosse: | Sechsgeschossig + zurückversetztes ausgebautes Dachgeschoss. |
| Unterkellerung: | Das Gebäude ist unterkellert. |
| Bauweise: | Massive Bauweise. |
| Außenwände Eingangsgeschoß: | Schalbeton (lt. Baubeschreibung). |
| Außenwände Wohngeschoß: | „Hinse“-Mauerwerk (lt. Baubeschreibung). |
| Wohnungstrennwände: | „Hinse“-Schwersteinmauerwerk (lt. Baubeschreibung). |
| Einbauwände in Wohnungen: | Bimsstein-Mauerwerk (lt. Baubeschreibung). |
| Decken: | Stahlbetonmassivplatten 20 cm dick (lt. Baubeschreibung). |
| Dachform: | Flachdach. |
| Dachkonstruktion: | Gefälleloses Warmdach auf der obersten Stahlbetonmassivplatte (lt. Baubeschreibung). |
| Balkone: | Unterseiten Sichtbeton, Brüstungen als Stahlbetonfertigteile, Geländerstab aus Alu (lt. Baubeschreibung). |
| Fenster: | Holzfenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung, Farbe: braun, Material: Marantiholz. Manuell bedienbare Kunststoffrollläden. |
| Treppenhaus: | Massivtreppe mit Kunststein Setz- und Stellstufen, Stahlrohrgeländer, schwarz gestrichen mit Holzhandlauf. Wände als Putzfassade, Decken mit glattem Anstrich. Vor den Wohnungen je Wohnung 1 Stiefelschrank, geschoßhoch, mit Holz verkleidet, Tür mit Zylinderschloss (lt. Baubeschreibung). |

- Aufzug:** Mit Tiefkabine. Haltestellen mit Teleskopschiebetüren auf jedem 2. Zwischenpodest (lt. Baubeschreibung).
- Heizung:** Städtisches Fernheiznetz mit Übergabestation im Eingangsgeschoss. Warmwasserfußbodenheizung in allen Räumen mit Regelung über witterungsabhängige Außenthermostatsteuerung und Einzelregelung in den Wohnungen (lt. Baubeschreibung).
- Warmwasserversorgung:** Zentral über Boiler im Eingangsgeschoss mit Zirkulationsleitung und Warmwassermesser in jeder Wohnung. (lt. Baubeschreibung).
- Elektro:** Alle Leitungen in den Wohnungen unter Putz, Einzelsicherung in Unterputzkästen. Im Eingangsgeschoss und Tiefgarage Feuchtraum-Installation auf Putz mit Aufputzschaltern und Steckdosen (lt. Baubeschreibung).
- Außenfassade:** Hinterlüftete Fassadenverkleidung mit 50 mm dicker Wärmedämmung aus Mineralfaserplatten und Thermocolor-Fassaden-Platten am Gebäude (lt. Baubeschreibung).
- Eingangsgeschoss:**
Eingang: dunkel eloxierte Glastüren, Windfang mit Briefkästen und Sprechanlage, an 2. Tür elektrischer Türöffner.
Bodenbelag: Kunststeinbelag.
Wände: Kunststoffputz, hell gestrichen.
Decken: Gestrichen.

Wäschetrocknungs- / Fahrradabstellräume:
Bodenbelag: Zementglattstrich mit Anstrich.
Wände und Decken: Gestrichen.

Kellerräume:
Kellertrennwände aus Holzlamellen. Je Abtrennung eine Beleuchtung und eine Steckdose über Wohnungszähler (lt. Baubeschreibung).
- Stellplatz in Tiefgarage:** Zugang zu der Tiefgarage direkt von jedem Haus im Eingangsgeschoss. Abtrennung der Garagenboxen durch Maschendraht und verzinkte Stahlkipptore. Je Box eine Beleuchtung und eine Steckdose über Wohnungszähler (lt. Baubeschreibung).
Bodenbelag: in den Boxen Beton, Zufahrt: Verbundpflaster.
- Außenanlagen:** Eingangswege mit Waschbetonplatten und Waschbetonstufen. Der Eingangsbereich zum Haupteingang liegt unter Straßenniveau (insgesamt 11 Stufen mit Zwischenpodesten). Müllboxen in Container an der Straße für jedes Haus separat. Auf der Westseite Gartenanteile für die Erdgeschosswohnungen.

Kinderspielplatz und Wäschetrockenplatz mit zwei Wäschespinnen je Haus. Fläche des Gemeinschaftseigentums mit Raseneinsaat und Grünbepflanzung. Insgesamt gepflegter Außenbereich der Gesamtanlage.

5.4. Wohnungskurzbeschreibung

Wohnungsaufteilung: 4 ½ - Zimmer- Wohnung (Nr. 261)

Offener Flur mit Essdiele und Wohnzimmer. Von der Essdiele Zugang zur Küche und weiterem Flur. Flur mit Garderobe, innenliegendem WC, Bad mit Hausarbeitsbereich, Elternschlafzimmer sowie zwei weiteren Zimmern.

Das Elternschlafzimmer, Bad, Küche und die Essdiele haben eine Ostausrichtung.

Das Wohnzimmer hat Zugang zu einem Westbalkon mit Abstellraum. Die beiden weiteren Zimmer haben ebenfalls Zugang zu einem gemeinsamen Westbalkon.

Wohnfläche: **117,50 m², rd. 118 m²** (die Balkone sind zur Hälfte eingerechnet).

Ausstattung der Wohnung: Mittlerer Ausstattungsstandard.

Bodenbeläge: Wohnräume: Laminatfußboden.
Küche: Bodenfliesen, Farbe: Braun.
Bad / WC: Dekorbodenfliesen, Farbe: Grau.

Wände: Überwiegend Raufasertapete mit Anstrich.

Decken: Strukturierte Oberfläche, hell gestrichen.

Bad: Keramische Wandfliesen raumhoch, Farbe: Weiß.
Einstiegsdusche in gewölbter Form mit zusätzlicher Abtrocknungsmöglichkeit. Duschvorrichtung als Duschpaneel mit satinierten Glasscheiben. Zwei Waschbecken mit seitlicher Ablage sowie Ober- und Unterschränken.
Sanitärausstattung: heller Farbton.
Anschluss für Waschmaschine vorhanden.

WC (innenliegend): Keramische Wandfliesen raumhoch, Farbe: Weiß.
Wandhängendes WC mit Unterputz - Spülkasten, Waschtisch mit Einhebelmischer und Unterschrank. Sanitärausstattung: Weiß.

Küche: L-förmig und zweiteilig Einbauküche mit Einbaugeräten. Ceran-Kochfeld, Edelstahlspülbecken. Überwiegend helle Küchenfronten mit bräunlich abgesetzten Griffen und Kanten. Helle Kunststoffarbeitsplatte. Dunkler Fliesenspiegel im Spritzbereich wie Bodenfliesen.

Die Küche ist in der Wertermittlung nicht enthalten.

| | |
|--------------------------------|---|
| Heizung: | In allen Räumen Fußbodenheizung. |
| Türen: | Zimmertüren geschoßhoch in Mahagoni, Oberteil Glas. Holz-Schiebetür zur Küche und dem Flur. |
| Fenster: | Holzfenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung. Im Essbereich und Schlafzimmer mit Schallschutzverglasung (lt. Baubeschreibung). Marmorsims. Das Badfenster hat eine Ornamentverglasung. |
| Sicht-/Blendschutz: | Manuell bedienbare Kunststoffrollläden. Am Balkon Markise vorhanden, manuell bedienbar. |
| Balkon: | Spaltklinkerbelag; Farbe: Weiß. Brüstung aus Stahlbetonfertigteilen mit Blumentrögen. Abstellraum auf großem Balkon mit Zementglattstrich als Bodenbelag. Geschoßhohe Bretttertür mit Kastenschloss. |
| Belüftung, Belichtung: | Die Wohnung ist zweiseitig belichtet und hat eine Ost-West- Orientierung. |
| Räume zur Mitnutzung: | Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradraum im Untergeschoss. |
| Räume im Untergeschoss: | Ein Kellerraum ist der Wohnung zugeordnet (Nr. 261) Abtrennung durch Holzlatten. |
| Energieausweis: | Liegt der Sachverständigen nicht vor. |
| Modernisierung/Instandhaltung: | Nach Angabe des Schuldners wurde der Bodenbelag in den Wohnräumen vor ca. 15 Jahren verlegt. Ebenfalls wurden in diesem Zeitraum das Bad und WC erneuert. |
| Baumängel / Bauschäden: | Augenscheinlich in der Wohnung keine vorhanden. |
| Kellerraum: | Es gehört ein Kellerraum zur Wohnung. Boden als Betonboden, beschichtet. Seitlich eine gemauerte Wand vorhanden, ansonsten Holzabtrennungen. Kleines Lichtschachtfenster vorhanden. |
| Tiefgaragen - Stellplatz: | Zum Wohnungseigentum gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage. Boden als Betonboden, seitliche Abtrennung durch Maschendrahtgitter, elektrisches Schwingtor. Strom und Licht vorhanden. |
| Zustand und Beurteilung: | Die Gesamtanlage befindet sich rein äußerlich in einem baujahrestypischen Unterhaltungszustand. Die Wohnung befindet sich in einem dem Baujahr entsprechend gepflegten Zustand. Die Wohnung und das Gebäude wurden 2022 besichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass sich innerhalb der Wohnung keine Veränderung gegenüber 2025 ergeben hat. |

