

Beschreibung der baulichen Anlagen

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Da keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen. Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können vorhanden sein, haben jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert.

Baujahr: 1970, weitgehend im Originalzustand aus dem Baujahr

Gebäudetyp: Unterkellertes Reihenmittelhaus mit 2 Vollgeschossen
Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 befindet sich im 1.Obergeschoss

Nutzung: Wohnnutzung mit Tiefgarage

Bauweise: Massiv in Ortbauweise, Stahlbeton und Mauerwerk, verputzt,
ohne Vollwärmeschutz

Fundamente: Streifenfundamente und Bodenplatten aus Stahlbeton

Innenwände: Stahlbeton und Mauerwerk, verputzt

Geschossdecken: Stahlbeton Massivdecken

Geschosstreppen: Massivtreppen mit Kunststeinbelag

Dachkonstruktion: Flachdach, mit Kiesschüttung

Garagen: Tiefgarage im Untergeschoss

Aufzug: Kein Aufzug

Bauausführung Wohnung Nr. 4

Wohnungsgrundriss:	Wirtschaftlich konzipierte 3 - Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC und Balkon. Zu der Wohnung gehören ein Abstellraum im UG, sowie ein Stellplatz in der TG.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt unter Anrechnung von 1/2 der Balkonfläche rd. 76 m ²
Türen:	Holzwerkstofftüren, furniert
Fenster:	Tlw. ältere Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Tlw. Holzverbundfenster mit Doppelverglasung, WC und Bad mit je einer Oberlichtkuppel
Bodenbeläge:	Flur, Zimmer, Küche, Bad und WC mit Fliesenbelägen
Sanitärinstallationen:	Gemeinschaftliche Waschküche im Untergeschoss Küche mit Anschlüssen für eine Süle, Bad mit Einbauwanne und Waschbecken, Separates WC ohne Handwaschbecken; Alle Sanitärinstallationen aus dem Baujahr
Elektr. Anlage:	Elektroinstallation aus dem Baujahr 1970
Heizung:	Derzeit Ölzentralheizung (aus dem Jahr 1995) mit Warmwasserversorgung. Der Einbau einer neuen Heizungsanlage wurde nach dem Protokoll der Eigentümersammlung vom 14.09.2023 einstimmig beschlossen. Die dafür erforderliche Sonderumlage wurde von der Hausverwaltung für die zu bewertende Wohnung mit rd. € 34.000 ermittelt. Nach Angaben im Ortstermin wird diese Sonderumlage bis zum 10.12.2023 noch von den heutigen Eigentümern bezahlt. Dementsprechend wird für die Bewertung davon ausgegangen, dass ein Erwerber damit nicht belastet wird.
Ausstattung:	Dem Baujahr entsprechende, einfache bis durchschnittliche Wohnungsausstattung
Unterhaltungszustand / Instandhaltungsrückstände:	Die Wohnung ist dem Baujahr entsprechend einfach bis durchschnittlich ausgestattet und befindet sich insgesamt in einem einfachen Unterhaltungszustand mit Instandsetzungsbedarf. Die Elektroinstallationen stammen aus dem Baujahr 1970 und sind tlw. nur 2-adrig verlegt. In der Küche befindet sich an einer Außenwand im Bereich der demontierten Einbauküche starker Schimmelbefall. Die Holzverbundfenster sind wirtschaftlich und energetisch überaltert. Für die erforderliche Überarbeitung der Elektroinstallationen, die Beseitigung des Schimmelbefalls und die Erneuerung der Holzverbundfenster erfolgt im Rahmen der Bewertung ein Wertabschlag in Höhe von € 35.000. Weitere Kleinreparaturen oder Malerarbeiten fallen unter die laufenden Instandhaltungskosten und werden nicht als zusätzliche Wertminderung berücksichtigt.
Garagen/Stellplätze:	1 PKW-Stellplatz in der Tiefgarage

Anlage 4, Wohnungsgrundriss

Obergeschoss

