

Lukas Völkel, M.Sc.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Chartered Surveyor (MRICS)
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über Grundstücke in 90547 Stein

Objekt I Dianastraße 7, Wohngrundstück, Größe 424 m²
Bebauung Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss,
Gesamtwohnfläche ca. 293 m²

Verkehrswert 790.000 €

Objekt II Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage der Anwesen Goethering 64,
66, 68, 70, 72, 74; Nr. 41 des Aufteilungsplans

Anteil am Grundstück 5/10.000 Miteigentumsanteil

Verkehrswert 12.000 €

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag 15.05.2024

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

Grundstück

Makrolage

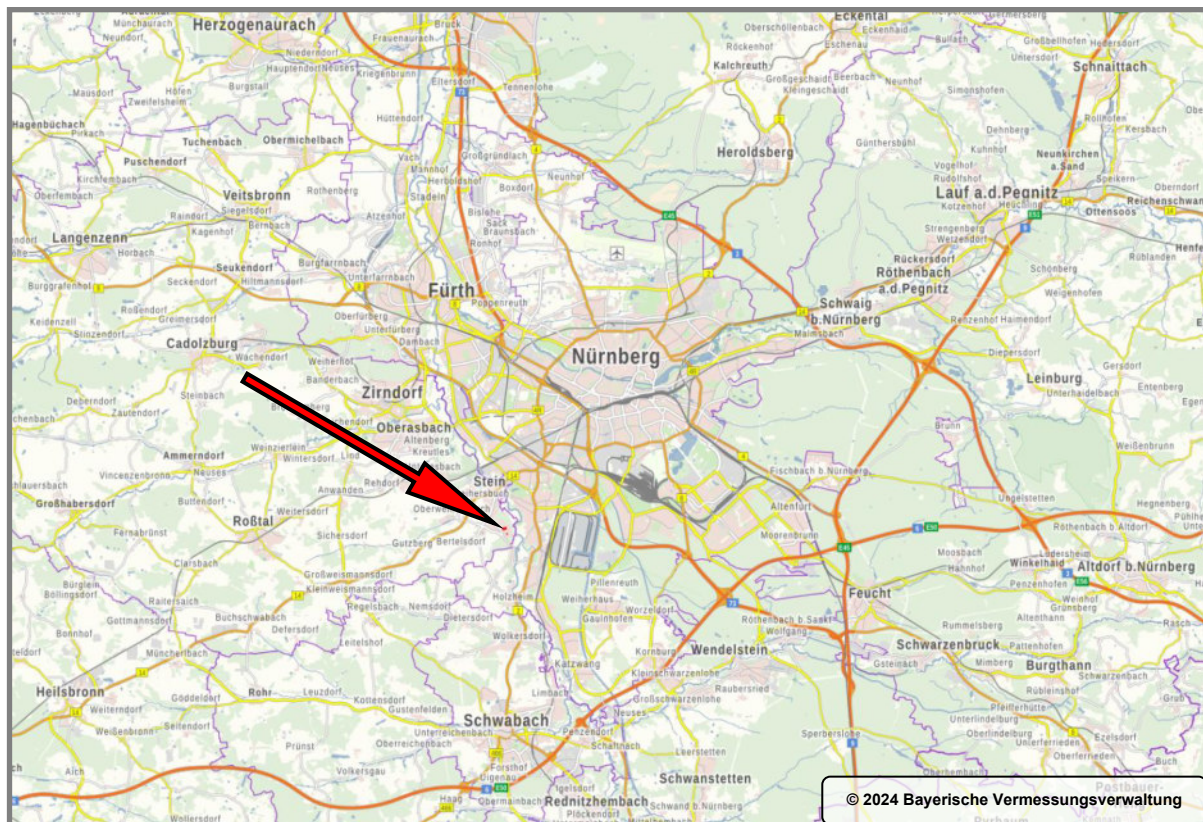
Die Stadt Stein liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken, im Landkreis Fürth, und hat mit ihren Ortsteilen aktuell ca. 14.900 Einwohner.

Stein grenzt westlich an Nürnberg und wird von der Bundesstraße 14 „Nürnberg-Ansbach“ durchquert. Die Entfernung in das südwestlich gelegene Schwabach beträgt ca. 8 km und in das nordwestlich gelegene Fürth ca. 11 km.

Über Buslinien, welche tagsüber im 5 bzw. 10 Minutenrhythmus verkehren, ist die Stadt an den Großraum Nürnberg angebunden, zu allen Ortsteilen sind Linienbusverbindungen vorhanden.

Stein verfügt über gute Infrastruktureinrichtungen. Es sind sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden, ebenso ein vielseitiges Angebot an Ärzten, Kindergärten mit Hort, Grund- und Mittelschule, Gymnasium sowie eine Musikschule.

Die Stadt verfügt über diverse Kultur- und Freizeitangebote, wie z. B. das Erlebnisbad „Kristall Palm Beach“.



Mikrolage

Die Grundstücke liegen im Stadtteil Deutenbach der Stadt Stein, ca. 1,8 km bzw. 2,0 km südöstlich des Rathauses, in einem Wohngebiet.

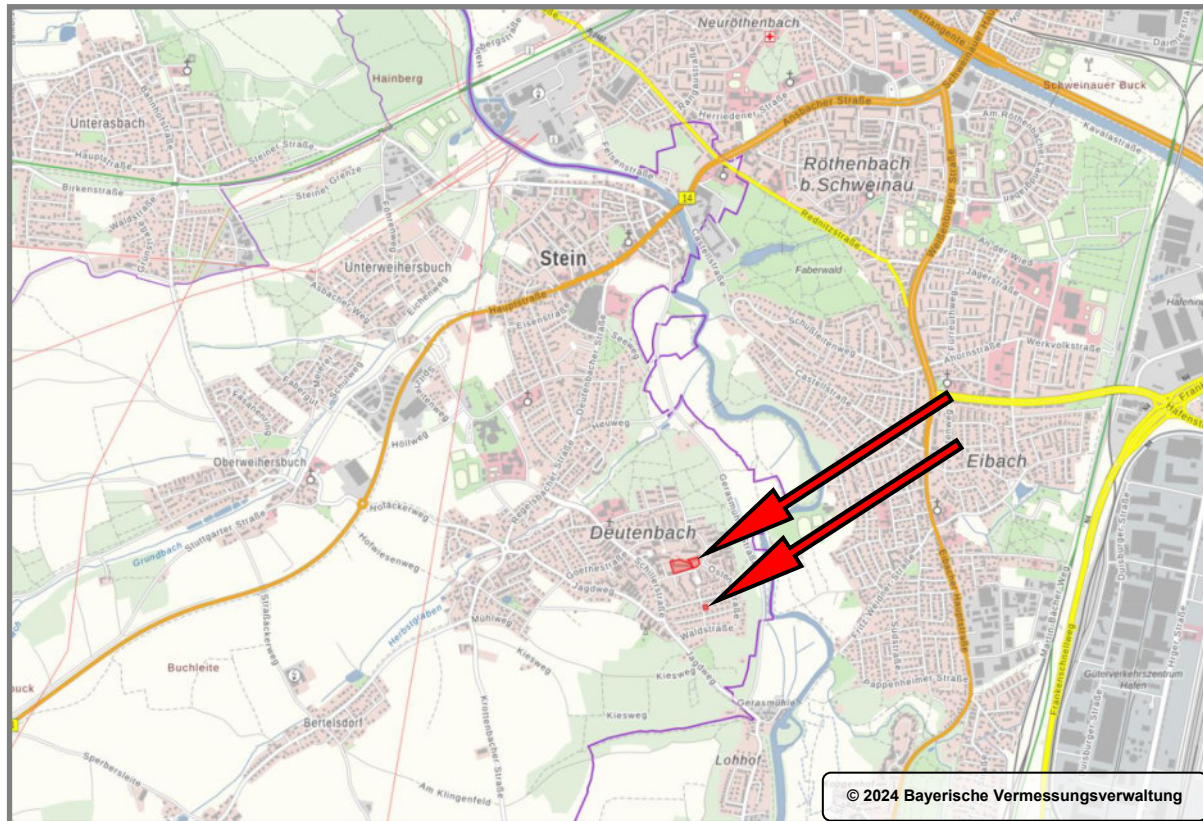
Das Wohngrundstück liegt an der Dianastraße, einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Wohn- und Garagengrundstück liegt am Goethering, einer Anliegerstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch nicht in ausreichender Anzahl.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld des Wohngrundstücks in der Dianastraße stellt sich überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern dar. Die Bebauung im Umfeld des Wohn- und Garagengrundstücks am Goethering stellt sich überwiegend mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern dar.

Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Entfernung zum Kreuz Nürnberg-Hafen der BAB 73 („Frankenschnellweg“) beträgt ca. 8,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier mit S- und R-Bahn „Nürnberg – Ansbach“ erreicht werden. Der Bahnhof Nürnberg Stein ist ca. 6 km nördlich der Bewertungsgrundstücke positioniert. Die Bushaltestelle „Stein Goethering“ der Buslinien 63 und 154 befinden sich ca. 300 m nord- bzw. südwestlich der Bewertungsgrundstücke.



Beschreibung

Wohngrundstück, Flist. Nr. 690/25

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **424 m²**.

Es hat die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Dianastraße (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 22 m, die Tiefe in West-/Ostrichtung ca. 19 m.

Das Grundstück grenzt mit der Westseite an die Dianastraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Ostseite grenzt es an ein unbebautes, mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße. Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss errichtet. Das in den vorliegenden Planunterlagen dargestellte Garagengebäude in der nordöstlichen Grundstücksecke ist tatsächlich nicht errichtet worden. Das Grundstück wird an seiner Nordwestseite über ein zweiflügeliges Metalltor mit Holzverkleidung begangen und befahren. Der nachfolgende Weg zum Hauseingang, an der Nordseite des Wohnhauses, ist bekiest.

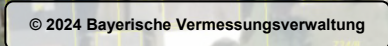
An der Südwestseite des Grundstücks befinden sich zwei offene Kfz-Stellplätze, mit Zementsteinen gepflastert, welche von der Straße aus offen befahren werden.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt nach Westen über eine Hecke und einen Holzzaun mit Holzgartentür, nach Süden über einen Maschendrahtzaun und eine Hecke, nach Osten über eine Hecke und nach Norden über einen Maschendrahtzaun, einen Holzzaun zwischen Metallpfosten und über ein Gebäude in Grenzbebauung.

Der westliche Grundstücksbereich stellt sich als Vorgarten dar und ist mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk sowie einem Baum begrünt.

Der nördliche Grundstücksbereich ist bekiest.

Der südliche Grundstücksbereich stellt sich als Garten dar und ist überwiegend mit Rasen und Buschwerk begrünt. Hier befindet sich in der südöstlichen Grundstücksecke eine Holzgartenhütte, ohne Wertrelevanz. Weiterhin ist an der südlichen Traufseite des Wohnhauses eine Terrasse vorhanden.



Wohn- und Garagengrundstück, Flst. Nr. 682/2 u. 682/3

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von

Flurstück Nr. 682/2	1.808 m ²
Flurstück Nr. 682/3	4.560 m ²
Gesamt	6.368 m²

Da sich die Bewertung ausschließlich auf einen Tiefgaragenstellplatz auf Flurstück Nr. 682/2 bezieht, beschränkt sich die nachfolgende Grundstücksbeschreibung auf dieses Flurstück.

Das Flurstück hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite beträgt an der Straßenfront zum Goethering (Nordost-/Südwestrichtung) ca. 41 m, die mittlere Tiefe in Südost-/Nordwestrichtung ca. 45 m.

Das Flurstück grenzt mit der Südseite an den Goethering, über welchen es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

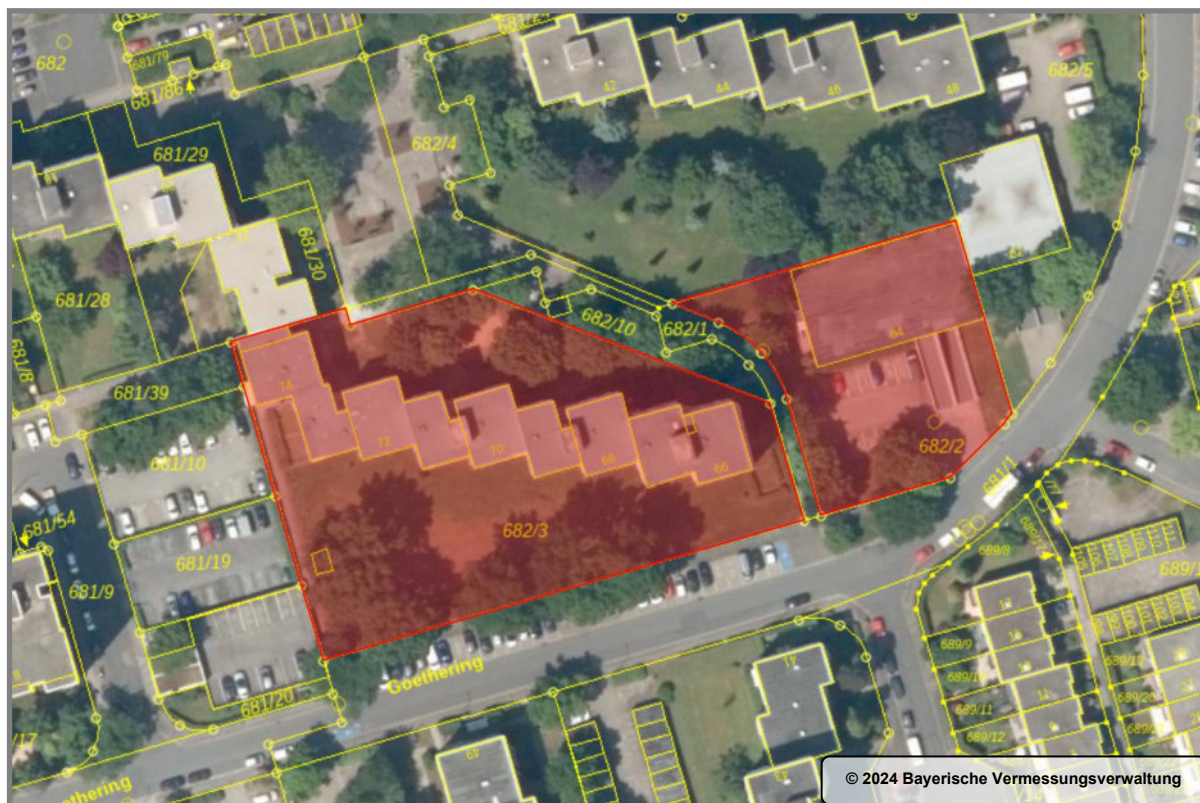
Das Flurstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.

Auf dem Flurstück ist ein Garagengebäude (Doppelstockgarage/Tiefgarage), teilweise angebaut an das Gebäude auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück, errichtet.

Das Flurstück wird an seiner Südseite, vom Goethering aus, offen befahren. Die Freiflächen sind überwiegend als Zufahrt und Parkplatzflächen ausgeführt, mit Zementverbundsteinen gepflastert, und an den Rändern teilweise mit Rasen, Buschwerk und Bäumen begrünt.

Das Grundstück (Flurstücke Nrn. 682/2 und 682/3) wurde am 21.12.1992 (Nachtrag vom 01.03.2005) nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 91/92 in fünf Wohnhäusern sowie 44 Tiefgaragenstellplätze in einer Doppelstockgarage begründet.





Beurteilung:

Die Grundstücke liegen im Stadtteil Deutenbach der Stadt Stein, in einem Wohngebiet. Die Freiflächen des Wohngrundstücks sowie des Wohn- und Garagengrundstücks stellen sich in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar. Der Fußweg zum Hauseingang des Wohnhauses Dianastraße 7 ist lediglich bekiebt. Hier besteht ein Fertigstellungsrückstau. Das Wohn- und Garagengrundstück ist vom Wohngrundstück aus fußläufig erreichbar. Die Wohnlage ist mit überwiegend gut einzustufen.

Gebäude

Wohnhaus

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1995 als Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite über zwei Betonstufen nach oben, lediglich provisorisch ausgeführt, und eine nachfolgende Haustür, Holz mit Isolierglaseinlagen, begangen. Rechtsseitig ist neben der Haustür eine Klingel-/Wechselsprechanlage montiert. Der Hauseingang ist nicht überdacht.

Im nachfolgenden Treppenhausflur ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Treppenuntersichten sind verputzt und gestrichen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Die Treppenläufe sind massiv ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Metall. Die Belichtung und Belüftung erfolgt im Treppenhaus über Kunststoffisolierglasfenster.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise: Massivbauweise

Fassade: Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.

Dach: Satteldach, Firstrichtung West/Ost, mit Zwerchhäusern nach Norden und Süden, Eindeckung in Betondachsteinen. Über Dach ist ein Kaminkopf erkennbar, seitlich mit Kupfer eingelech. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kuper ausgeführt.

Geschossdecken: Stahlbetondecken über dem Keller-, Erd- und Obergeschoss, Kehlbalckendecke über dem Dachgeschoss.

Kellergeschoss

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest, Flur mit Zwischenflur, Gemeinschaftsraum, drei Kellerräume, Heizungsraum, Öltankraum, Waschküche, Abstellraum, Fahrradraum und Hausanschlussraum dar.

Die Raumaufteilung stellt sich teilweise abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen dar. Der Abstellraum wurde zu Lasten der Waschküche abgemauert.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,28 m.

Ausstattung

Fußböden: Überwiegend mit Steinzeug belegt, in der Waschküche mit Bodenablauf ausgeführt, am Treppenpodest mit Naturstein belegt.

Wände: Überwiegend verputzt und gestrichen, im Abstellraum in Ziegelmauerwerk, unverputzt, ausgeführt.

Decken: Überwiegend verputzt und gestrichen bzw. in Beton, gestrichen, ausgeführt, im Gemeinschaftsraum mit Raufaser tapeziert und gestrichen.

Türen: Überwiegend Zargen und Blätter in Holz; Stahltüren zwischen Treppenpodest und Flur sowie zwischen Flur und Heizungsraum; Stahlklappe zwischen Heizungsraum und Tankraum; offener Durchgang zwischen Flur und Zwischenflur; Wanddurchbruch ohne Zarge zwischen Gemeinschaftsraum und Keller 2; Stahltür mit Sicherheitsglaseinlage zwischen Fahrradraum und Kelleraußentreppe.

Fenster: Kunststoffisoliertglasfenster in Lichtschächten.

Beheizung: Überwiegend ohne Beheizung; Flachheizkörper in der Waschküche und im Gemeinschaftsraum.

Heizungsanlage: Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann, Typ Vitola-uniferral, mit Steuergerät, Typ Duomatik-FL, und liegendem Brauchwasserspeicher, Typ HoriCell, jeweils aus der Gestehungszeit des Gebäudes, sowie Brenner, Fabrikat Elco, Baujahr 2012.

Kellergeschweißter Heizöltank, Baujahr 1995, Fassungsvermögen ca. 5.700 Liter, im Tankraum.

Sonstiges: Im Heizungsraum ist wandseitig ein Arbeitswaschbecken mit Warm- und Kaltwasser vorhanden.

Im Hausanschlussraum ist wandseitig der Wasserhauptanschluss mit Wasserzähler, Druckminderer und Wasseruhr vorhanden. Weiterhin befinden sich hier der Stromhauptanschluss, ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter sowie ein Zählerkasten mit vier Stromzählern.

Erdgeschosswohnung

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, teilweise schadhaft, begangen und stellt sich mit Diele mit Zwischenfluren, Küche, Wohn-/Esszimmer, Terrasse, zwei Kinderzimmern, WC, Bad/WC und Schlafzimmer dar.

Die Raumaufteilung stellt sich teilweise abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen dar. Die Küche ist zu Lasten des Wohn-/Esszimmers tatsächlich größer. Der Abstellraum ist tatsächlich nicht vorhanden.

Die Raumhöhe, gemessen in der Diele, beträgt ca. 2,45 m.

Ausstattung

Fußböden: Überwiegend mit Steinzeug, in den Kinderzimmern und im Schlafzimmer mit Laminat belegt.

Wände: Überwiegend verputzt und gestrichen, im Schlafzimmer tapeziert, im WC und im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.

Decken: Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im WC und im Bad/WC mit Holzpaneelen verkleidet.

Türen: Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, Blatt mit Lichtausschnitt zur Küche; offener Durchgang zwischen Flur und Zwischenflur nach Osten; Rundbogendurchgang zwischen Diele und Zwischenflur nach Westen sowie zwischen Zwischenflur und Wohn-/ Esszimmer.

Fenster: Kunststoffisolierglasfenster und -terrassentüren mit Kunststoffaußenrollos, aus der Gestehungszeit des Gebäudes.

Beheizung: Überwiegend Flachheizkörper; ohne Beheizung in der Diele und im WC.

Sanitärgegenstände Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Raum WC, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, überbreites Waschbecken mit Einhebelmischbatterie auf einer Unterschränkapplikation, Einbaubadewanne und Dusche mit Abtrennung im Bad/WC.

Sonstiges: In der Diele ist wandseitig der Hörer der Türöffner-/Wechselsprechanlage montiert.

Im Zwischenflur nach Osten befindet sich wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter.

Der Raum WC ist innenliegend, die Abluft erfolgt über einen Lüfter im Luftschacht.

Sonstiges (Fortsetzung):

Im Zwischenflur nach Westen befindet sich ein Einbauschränk, älteren Datums und ohne Wertrelevanz.

Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel wurden laut Auskunft ca. im Jahre 1996/97 eingebaut und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Der Fußboden der Terrasse ist mit Steinzeug belegt. Hier befinden sich Metallstützen für die darüberliegende Loggia.

Obergeschosswohnung

Wird vom Treppenpodest im Obergeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, begangen und stellt sich mit Diele mit Zwischenfluren, Küche, Wohn-/ Esszimmer, Loggia, zwei Kinderzimmern, WC, Bad/WC und Schlafzimmer dar.

Die Raumaufteilung stellt sich teilweise abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen dar. Die Küche ist zu Lasten des Wohn-/Esszimmers tatsächlich größer. Der Abstellraum ist tatsächlich nicht vorhanden.

Ausstattung**Fußböden:**

Überwiegend mit Steinzeug, im Kinderzimmer 2 mit Laminat belegt.

Wände:

Überwiegend tapeziert bzw. mit Raufaser tapeziert und gestrichen, in der Küche mit Glasfaser tapeziert und gestrichen, im WC und im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.

Decken:

Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im WC und im Bad/WC mit Holz, Nut und Feder, verkleidet, im Bad/WC mit zusätzlichen Einbaustrahlern ausgeführt.

Türen:

Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, Blatt mit Lichtausschnitt zur Küche und zum Wohn-/Esszimmer; offener Durchgang zwischen Flur und Zwischenflur nach Osten; Rundbogendurchgang zwischen Diele und Zwischenflur nach Westen.

Fenster:

Kunststoffisierglasfenster und -balkontüren mit Kunststoffaußenrollos, aus der Gestehungszeit des Gebäudes.

Beheizung:

Überwiegend Flachheizkörper; ohne Beheizung in der Diele und im WC.

Sanitärgegenstände

Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Raum WC, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Einbaubadewanne und Dusche mit Abtrennung im Bad/WC.

Sonstiges:

In der Diele ist wandseitig der Hörer der Türöffner-/Wechselsprechanlage montiert.

Im Zwischenflur nach Osten befindet sich wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter.

Der Raum WC ist innenliegend, die Abluft erfolgt über einen Lüfter im Luftschacht.

Sonstiges (Fortsetzung):

Im Zwischenflur nach Westen befindet sich ein Einbauschränk, älteren Datums und ohne Wertrelevanz.

Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel wurden laut Auskunft ca. im Jahre 1996 eingebaut und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Der Fußboden der Loggia ist mit Steinzeug belegt. Das Geländer ist in Metall mit Holzverkleidung ausgeführt. Hier befinden sich Metallstützen für die darüberliegende Loggia.

Dachgeschosswohnung

Wird vom Treppenpodest im Dachgeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, begangen und stellt sich mit Diele mit Zwischenflur, Küche, Wohn-/Esszimmer, Loggia, Gästezimmer (lt. Plan Bodenraum), Bad/WC und Schlafzimmer (lt. Plan Trockenraum) dar.

Die Raumaufteilung stellt sich teilweise abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen dar. Der Abstellraum ist tatsächlich nicht vorhanden.

Die Raumhöhe, gemessen in der Diele, beträgt ca. 2,42 m.

Ausstattung**Fußböden:**

Überwiegend mit Steinzeug, im Schlafzimmer mit Laminat belegt, laut Auskunft im Schlafzimmer ca. im Jahre 2012 erneuert.

Wände und Drepel:

Überwiegend tapeziert, mit Raufaser tapeziert und gestrichen bzw. verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.

Schrägen und Decken:

Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen.

Türen:

Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, Blatt mit Lichtausschnitt zur Küche; offener Durchgang zwischen Flur und Zwischenflur nach Osten.

Fenster:

Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster und -balkontüren mit Kunststoffaußenrollos, Holzisoliertglasdachflächenfenster im Gästezimmer, jeweils aus der Gestehungszeit des Gebäudes.

Beheizung:

Überwiegend Flachheizkörper; ohne Beheizung in der Diele.

Sanitärgegenstände

Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Einbaubadewanne mit Abtrennung im Bad/WC.

Sonstiges:

In der Diele ist wandseitig der Hörer der Türöffner-/Wechselsprechanlage montiert.

In der Diele befindet sich wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter.

Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Sonstiges (Fortsetzung):

Im Gästezimmer sind im Fensterbereich Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden.

Der Fußboden der Loggia ist mit Steinzeug belegt. Das Geländer ist in Metall mit Holzverkleidung ausgeführt. Oberhalb der Loggia ist eine mechanische Markise, älteren Datums, montiert, wandseitig befindet sich eine Satellitenschüssel.

Spitzboden

Wird von der Diele der Dachgeschosswohnung aus über eine Deckenklappe mit Holzfaltleiter begangen und stellt sich als nicht ausgebauter Dachbodenraum, ohne Stehhöhe, dar.

Der Fußboden ist mit Holzdielen belegt. Die Sparren sind unverkleidet und von außen verbrettert. Der Bereich stellt sich als Kaltdach dar. An den Giebelseiten ist jeweils ein kleines Kunststoffisolierglasfenster vorhanden.

Die Raumhöhe, gemessen vom Fußboden bis zu den Zangen, beträgt ca. 1,50 m.

Garagengebäude mit Stellplatz Nr. 41

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen und historischen Luftbildaufnahmen ca. im Jahre 1972 als Doppelstockgarage/Tiefgarage in Massivbauweise errichtet und stellt sich mit zwei Parkebenen und Flachdach, Dachhaut in verzinktem Trapezblech ausgeführt, dar.

Das Gebäude wird an seiner Südseite über zwei Rampen, eine nach oben und eine nach unten, Fußböden asphaltiert, Brüstungen in Beton ausgeführt, sowie über jeweils ein elektrisch zu öffnendes Metallschwingtor befahren. An der Westseite des Gebäudes erfolgt die Begehung über eine Massivtreppe und Metallgittertüren.

Im Inneren der oberen Parkebene ist der Fußboden in Beton ausgeführt. Die Wände sind in Beton ausgeführt, teilweise sind im Spritzbereich Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar. Die Dachhaut wird durch Stahlträger gehalten.

Hier befinden sich einzelne Garagenstellplätze, welche über mechanische Metallschwingtore befahren werden und zu den angrenzenden Stellplätzen mittels Maschendrahtzäunen abgetrennt sind.

Der Stellplatz Nr. 41 ist auf der oberen Parkebene, wie in den vorliegenden Aufteilungsplänen dargestellt, positioniert. Innenmaße: Breite ca. 2,67 m, Tiefe ca. 5,36 m.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1995 als Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss errichtet und stellt sich überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar.

Bis auf den teilweisen Austausch von Fußbodenbelägen sowie die Erneuerung des Brenners der Heizungsanlage ca. im Jahre 2012 wurden keine Renovierungen/Modernisierungen am Gebäude durchgeführt.

Das Gebäude stellt sich in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand dar. Am Abstellraum im Kellergeschoss ist ein Fertigstellungsrückstau gegeben.

Der energetische Zustand des Wohnhauses ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die Doppelstockgarage/Tiefgarage stellt sich in einem ordentlichen Gesamtzustand dar.

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 41 ist mit einem eigenen Metallschwingtor ausgeführt.

Wohnfläche	
Wohnfläche Erdgeschosswohnung ca.	104,36 m ²
Wohnfläche Obergeschosswohnung ca.	104,36 m ²
Wohnfläche Dachgeschosswohnung ca.	84,60 m ²
Wohnfläche gesamt	293,32 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	293,00 m²

