Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

Vorbemerkung	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften / Unterlagen der Eigentümerseite, des Bauamts Rostocks sowie Annahmen.
Art und Maß der baulichen Nutzung:	
Art der baulichen Nutzung	Wohn- und Geschäftshaus
Maß der baulichen Nutzung	Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Bodenverhältnisse	tragfähig
Oberfläche	eben
Grundstücksgestalt	regelmäßig
Baubeschreibung	
Baujahr	ca. 1993
Bauweise	massiv
Modernisierungsgrad	Modernisierungsgrad nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie: überwiegend modernisiert
Gesamtnutzungsdauer	ca. 70 Jahre gem. Gesamtnutzungsdauer nach den Modellwerten der Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie
Modifizierte Restnutzungsdauer	ca. 53 Jahre gem. Anlage 4 zur Sachwertrichtlinie
Rohbau:	
Fundamente	Betonstreifenfundamente B 15
Wände außen	Gasbetonstein-Mauerwerk (Hebel bzw. gleichwertig) GP 2/GP 4, 300 mm dick, innen Glattputz, außen Fein-Strukturputz, Feuerwiderstandsklasse F 90-A, KG: Sperrung und 60 mm Styrodur
Wände innen	tragend: Kalksandstein-Mauerwerk bzw. GP 2/4 nicht tragend: Leichtbauwände / Gipskarton-Ständerwände bzw.
Wohnungstrennwand	GP 2/GP 4, 240 mm dick bzw. 2 x 175 mm
Dachgeschoss-Außenwände	GP 2/GP 4 bzw. Stahlbeton-Drempel mit 50 mm Dämmung
Brandwände	Längswand an der Nordseite durchgehend in GP 2 / GP 4, F 90-A, 1 Alu-Fenster mit Festverglasung G 60

Decken	über Erdreich: bewehrter Beton, Perimeterdämmung, Monolith-Stahlbetondecken F 60-A, ausgebautes Dachgeschoss: 2 x 12,5 Feuerschutzplatten auf Traglatten F 30-B
Dach	Satteldach 51° mit Gaube, Flachdachabschnitt mittig, Stahlbetondecke mit Terrassendachaufbau F 60-A, Betonsteineindeckung auf Lattung und Konter-Lattung, Windsicherung, 140 mm Mineraldämmstoff, Dachaufbau / Oberlichter: Nordseite: 2 x Alu-Dachfenster mit Isolier-Verglasung G 30 Südseite: 15 x Holz-Isolierglas-Dachfenster G 30 Zinkrinnen / Zinkfallrohre
Schornstein	Edelstahlschornstein „Selkirk“ SM 130, außen
Besondere Gebäudegestaltung	Schmuckgiebel zur Stromseite, (Fast)-Glattputz mit Putzkanten, Ziersims und Putzfaschen, farbliche Abstimmung mit Stadtsanierungsgesetz und Denkmalspflegeamt
Besondere bauliche Maßnahmen	höhengleicher Zugang zum EG-Ladengeschäft, Blitzschutzanlage
Treppen	KG/EG Vorderhaus: Stahlbeton mit Kunststeinabdeckung F 90-A Stahlgeländer/ -Handläufe, teils Glaseinsätze EG Hinterhaus: ¼-gewendelte Stahlkonstruktion mit Hartholzstufen
Feuchtigkeitsschutz	Sperrschicht im KG gegen nicht drückendes Wasser „Superflex-10“ auf „Eurolan 2 K“
Feuerschutztüren	Treppenraumtüren und Innentüren KG F 30 (Stahlblech, Füllung)
Schallschutz bei Hausinstallationen	Installationswände mit Dämmung, Hebel-U-Schalen, ausschl. Armaturen der Gruppe 1 (≤ 20 dB)
Besondere Schutzeinrichtung	Gewerbeeinheit im EG mit Einbruchmeldeanlage

Ausbau:

Wasser-, Abwasserleitungen	Kupfer, PVC, Betonstein oder gleichwertig
Sanitäre Einrichtungen	• Gewerbeeinheit: WC mit Handwaschbecken • Privatwohnungs-Bad: Wand-WC mit Imputz-Spülkasten, Handwaschbecken mit 1-Hebel-Mischarmatur, Badewanne mit 1-Hebel-Duscharmatur und Badewannenfaltwand, Waschmaschinenanschluss • Separater WC-Raum im Dachgeschoss: Wand-WC mit Imputz-Spülkasten, Handwaschbecken mit 1-Hebel-Mischarmatur • 4 Ferienwohnungen: jeweils Duschkabine mit 1-Hebel-Duscharmatur, Handwaschbecken mit 1-Hebel-Mischarmatur, Wand-WC mit Imputz-Spülkasten
Kücheneinrichtungen	• Privatwohnung: Privateigentum • 4 Ferienwohnungen: jeweils Küchenzeile mit Einfach-Edelstahl-Spüle und 1-Hebel-Mischer, Ceranfeld-Kochplatte, Kühlschrank mit Gefrierfach, Schrankelement, Tisch, 2 Stühle
Elektroinstallation	Funktionell, ohne Überprüfung
Heizung	Gasgefeuerte Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher, Flachheizkörper mit Thermostaten
Warmwasserbereitung	über Heizungsanlage
Energetische Eigenschaften	• Dach-Wärmedämmung • Gasbeton-Außenwände • Thermostate an den Flach-Heizkörpern
Fußböden	Bäder, Küchenbereiche, Keller: Fliesen Wohnräume u. w.: Laminat, Linoleum / PVC, Fliesen, Auslegware
Wandbehandlung	Putz, Tapete, Farbanstrich, Fliesen, Fliesen raumhoch in Bädern, Küchen
Innendecken	Putz, Tapete, Farbanstrich
Fenster	Holz-/ u. Kunststoff-Isolierglasfenster, teils Kreuzsprossen mit verschiedenen Unterteilungen, teils Dreh-/ Kippfunktion, teils Milchglasausführung, Holzdach-Isolierglasfenster mit Kippfunktion, teils Rollläden im EG
Türen	Holztürelemente
Hauseingangstüren	Alu-/Kunststoffkonstruktionen mit Glasausschnitten / Kreuzsprossen
Fassade	Putz, teils Fassadengesimse, Farbanstrich
Zustand	Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in den besichtigten Bereichen in einem normalen, dem Alter entsprechenden Unterhaltungszustand mit augenscheinlichem Instandsetzungsbedarf nach Wasserschaden und Wandrissbildungen unbekannter Ursache im Kellergeschoss. Im Übrigen wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde und baurechtlich genehmigt ist.

Baumängel / Bauschäden

Augenscheinlich dominierende Baumängel / Bauschäden bzw. sonstige Instandsetzungsarbeiten:

Kellergeschoss:

- Schäden an Innenwandbereichen nach behobenem Wasserschaden
- Rissbildungen an Innenwandbereichen des Kellergeschosses mit unbekannter Ursache. **Es ist eine Prüfung und fachspezifische Beurteilung durch einen Bausachverständigen bzw. einem Unternehmen mit fachlicher Kompetenz erforderlich.**
  Dies ist nicht im Umfang dieses Gutachtens enthalten.

Terrasse zur Flaniermeile:

- Einige lose bzw. schadhafte Bodenfliesen

Hierfür wird insgesamt ein pauschaler Abschlag in Höhe von **25.000 EUR** für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Verkehrswertermittlung in Ansatz gebracht.

Einstufung des Zustandes

- Normaler Unterhaltungszustand, dem Alter entsprechend
- Instandsetzungsbedarf

Einstufung der Ausstattung

zeitgemäß

Aufteilung Wohn-/ Gewerbefläche

Kellergeschoss:
Heizungsraum, 1 Lagerraum
Erdgeschoss:

- Gewerbeeinheit mit 1 Verkaufsraum, 1 Büroraum mit Zugang zum WC-Raum und Treppenhaus mit Ausgang
- Ferienwohnung links:
  Flur, Küche, Bad,1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer
- Ferienwohnung rechts:
  Flur, Küche, Bad,1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer

Obergeschoss:

- Ferienwohnung links:
  Flur, Küche, Bad,1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer
- Ferienwohnung rechts:
  Flur, Küche, Bad,1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer
- 1. Wohnungsteil der Privatwohnung mit Küche u. kl. Speisekammer, Terrasse an der Flaniermeile, Flur, Bad, Schlafzimmer

Dachgeschoss

- 2. Wohnungsteil der Privatwohnung mit 1 Wohnzimmer, 1 Arbeitszimmer, 1 separaten WC-Raum

Wohn-/ Gewerbefläche und Miete gemäß vorgelegten Unterlagen der Eigentümerseite:
Gewerbeeinheit EG: ca. 70,30 m² (gem. vorl. Mietvertrag: ca. 68,50 m²)
Wohnung OG/DG: ca. 109,80 m² (Ansatz Terrasse mit 50%)
Wohnfläche 4 Ferienwohnungen EG/OG: ca. 163,44 m² gem. Grundrissen und Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.01.1994.

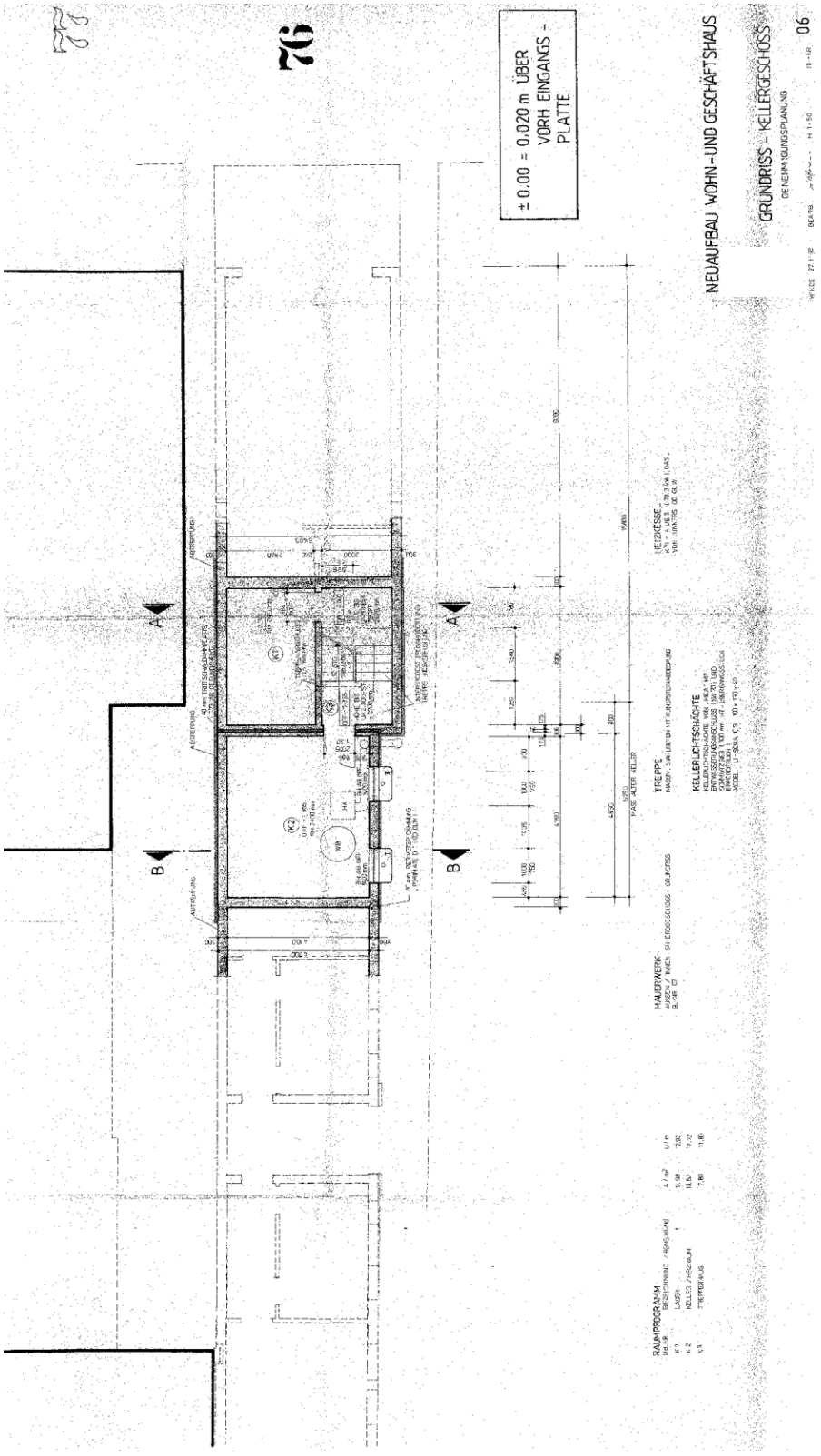
		Größe [m²]	Netto-Kaltmiete/Monat [EUR/m²]	Netto-Kaltmiete/Jahr [EUR]
1	Gewerbeeinheit, Schuhgeschäft EG rechts (gem. Mietvertrag)	68,50	50,94	41.875
2	Privatwohnung mit Wohnungsteilen im OG/DG bei fiktiver Neuvermietung	109,80	9,54	12.570
3	Ferienwohnung EG rechts (40,91 m²)	163,44	13,48	26.435
4	Ferienwohnung OG rechts (40,71 m²)			
5	Ferienwohnung EG links (40,91 m²)			
6	Ferienwohnung OG links (40,91 m²)			

Ein Flächenaufmaß wurde nicht durchgeführt.

Außenanlagen

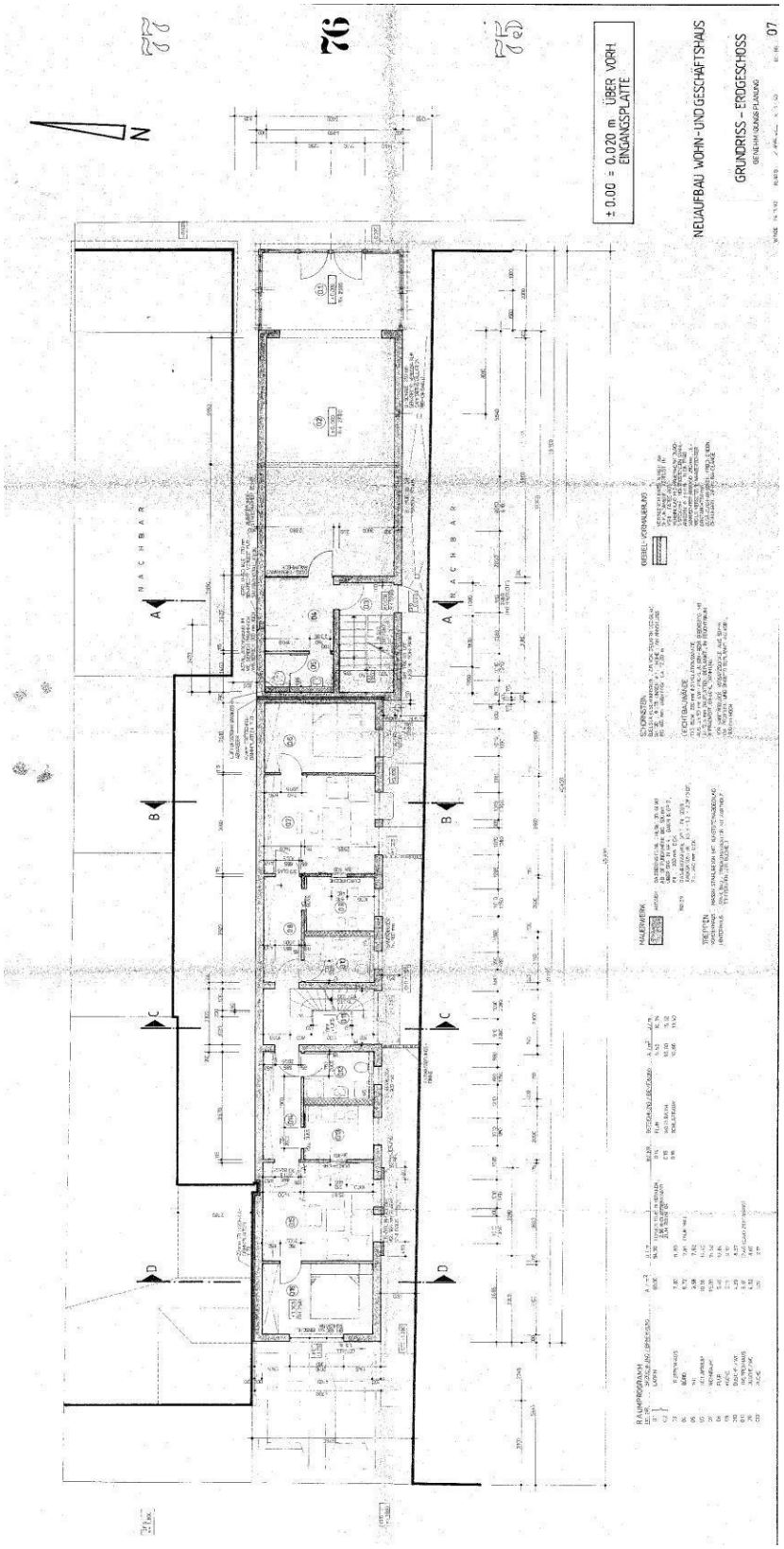
Versorgungseinrichtungen	Erdgas-/ Elektrizitäts-/ Trinkwasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Grünanlage, Plattierungen	Betonsteinpflasterungen der Hauseingangs-Zuwegung und der Pkw-Stellplätze
Einstufung der Außenanlage	üblich, zweckmäßig

12 Grundrisse
12.1 Grundriss Kellergeschoss



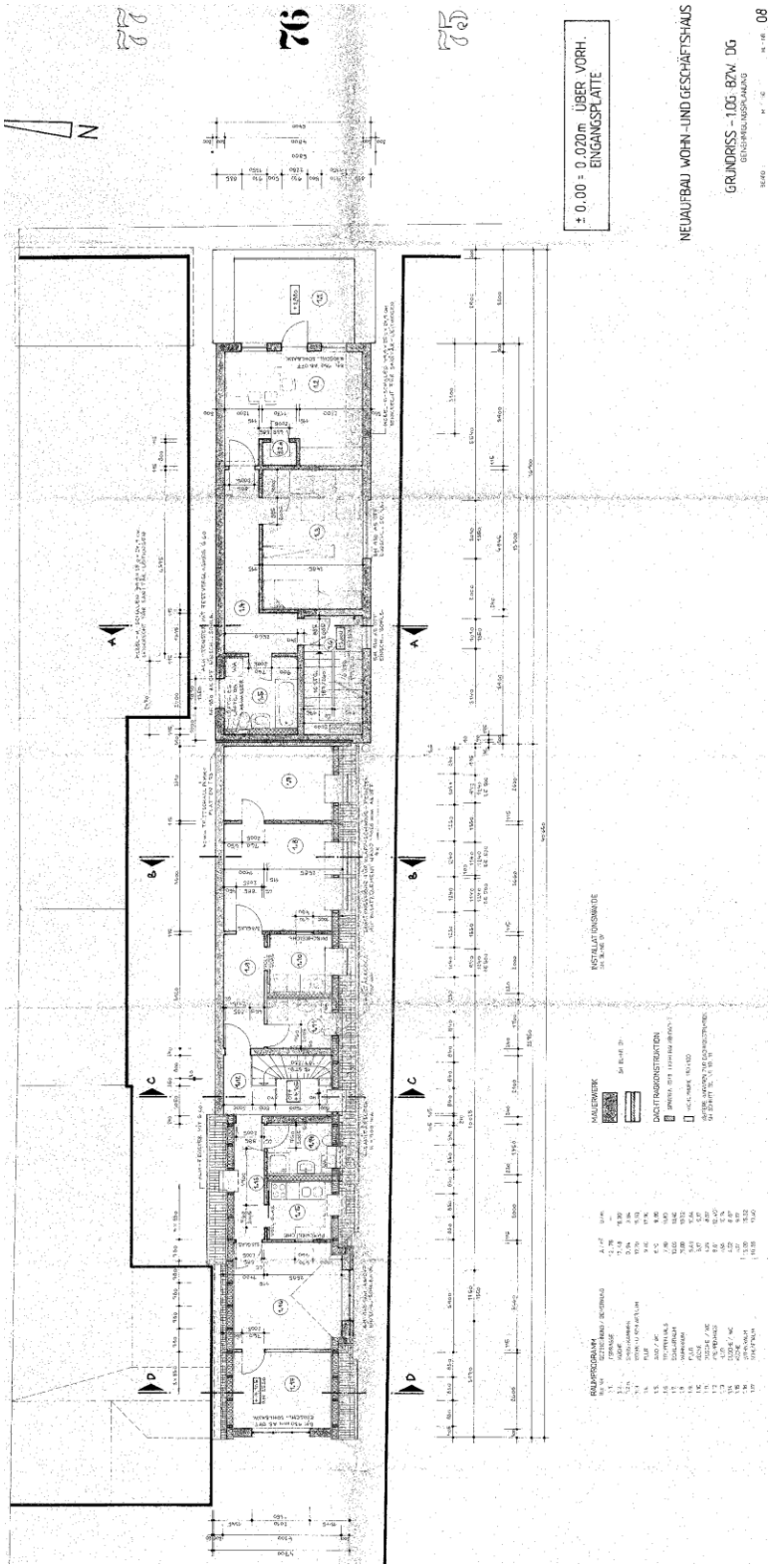
Quelle:
Unterlagen Eigentümerseite
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und kann im Detail vom Ist-Zustand abweichen.

12.2 Grundriss Erdgeschoss



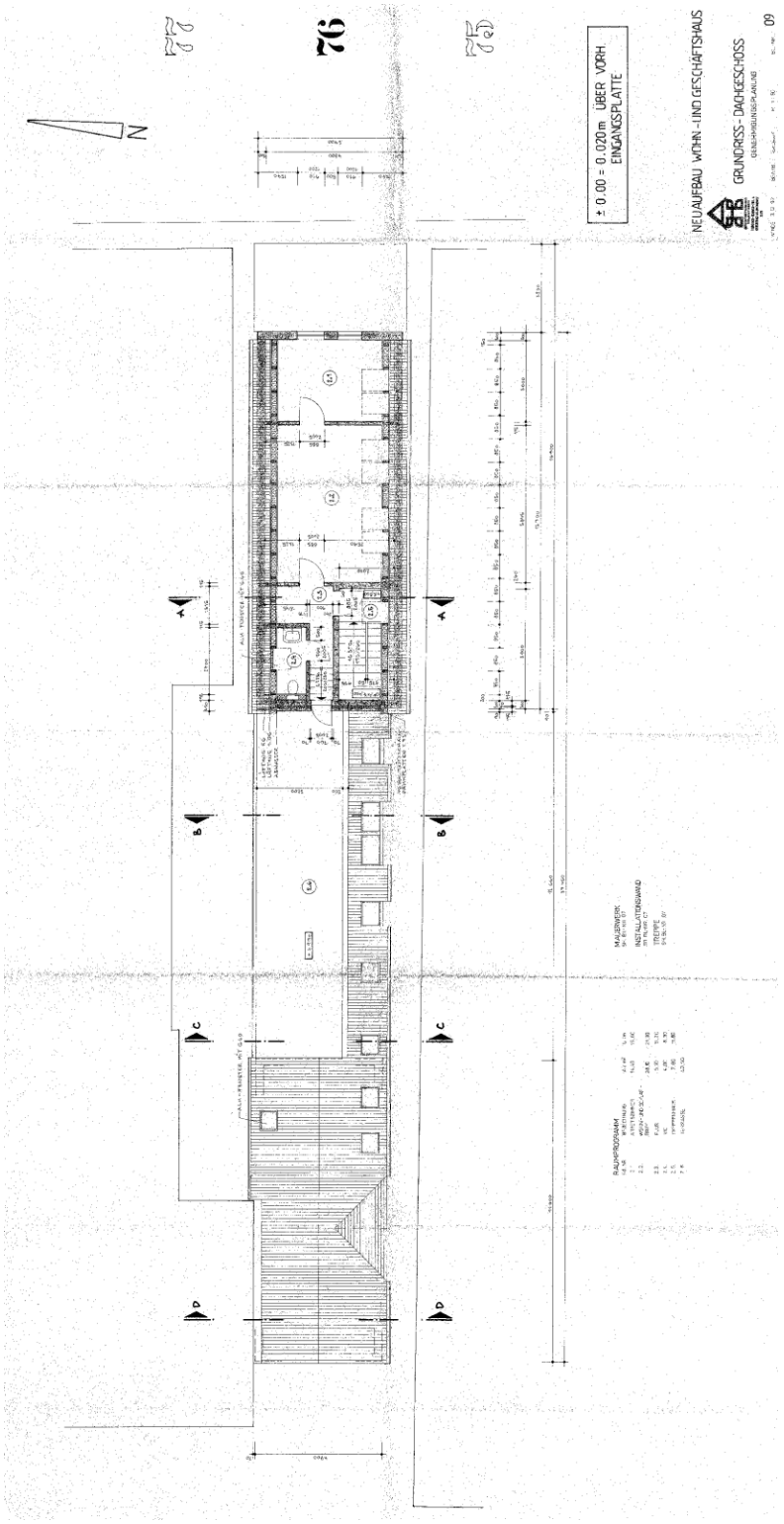
Quelle:
Unterlagen Eigentümerseite
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und kann im Detail vom Ist-Zustand abweichen.

12.3 Grundriss Obergeschoss



Quelle:
Unterlagen Eigentümerseite
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und kann im Detail vom Ist-Zustand abweichen.

12.4 Grundriss Dachgeschoss



Quelle:
Unterlagen Eigentümerseite
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und kann im Detail vom Ist-Zustand abweichen.