

5.4. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Eigentumswohnung Nr. 8, in einem fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Staffelgeschoss sowie zwei Untergeschossen.
Baujahr/Modernisierung	2016: Baujahr Quelle: gemäß Angabe Energieausweis
Konzeption	Die Konzeption stellt sich wie folgt dar: <u>2. UG:</u> Keller, HAR, Eingang Hafenbahnweg <u>1.UG/EG:</u> Gewerbeeinheit über zwei Geschosse, Stellplätze <u>1.OG:</u> zwei Gewerbeeinheiten <u>2.OG:</u> drei Wohnungen <u>3.OG:</u> drei Wohnungen <u>4. OG:</u> drei Wohnungen <u>STG:</u> zwei Wohnungen Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus sowie einen Aufzug. Im Kaufvertrag wurde folgender Grundriss (Ausführungsplanung) vereinbart; Flur, Wohnküche, Abstellraum, zwei Bäder (davon ein Bad mit Sauna), drei Zimmer. Ob die Grundrissgestaltung so ausgeführt wurde, kann aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, <u>nicht</u> bestätigt werden. Die Wohnfläche beträgt rd. 134 m².
Beurteilung der funktionellen Gestaltung / Drittverwendung	Die funktionelle Gestaltung gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung wird als zweckmäßig beurteilt. Vorteilhaft sind der Aufzug sowie der Stellplatz. Als nachteilig wird der fehlende Balkon beurteilt. Das Objekt ist für eine Verwendung durch Dritte im Rahmen der Nutzungskonzeption geeignet. Die Wohnung könnte auch als Büro genutzt werden.

5.5. Baubeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten im Gutachten notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Baukonstruktion

Gebäude	Eigentumswohnung
Baujahr	2016
Bauweise	Stahlbetonbauweise
Fassade	Pfosten-Riegel-Fassade (Glas) WDVS
Fenster	Kunststofffenster (iso-verglast)
Rollläden	Raffstores mit Motor
Tür/en und Tor/e	Hauseingangstür-Alu
Decke/n	Stahlbetondecke/n
Dachform	Flachdach
Gaupe/n	nein
Deckung	Gründach
PV-Anlage	nein

Ausstattung

Treppen	gut (unterstellt – wg. fehlender Innenbesichtigung) Stahlbetontreppe
Deckengestaltung	keine Angabe wg./ fehlender Innenbesichtigung
Wandgestaltung	keine Angabe wg./ fehlender Innenbesichtigung
Fußböden	keine Angabe wg./ fehlender Innenbesichtigung
Sanitärbereich/e	keine Angabe wg./ fehlender Innenbesichtigung
Elektroinstallation	keine Angabe wg./ fehlender Innenbesichtigung
Smart-Home	keine Angabe wg./ fehlender Innenbesichtigung
medientechnische Versorgung	keine Angabe wg./ fehlender Innenbesichtigung
Heizung/WW-Bereitung	Fernwärme
Be- und Entlüftungsanlage	ja
Klimaanlage	keine Angabe wg./ fehlender Innenbesichtigung
Alarmanlage	keine Angabe wg./ fehlender Innenbesichtigung
Aufzüge/Aufzüge	ja
Einbauküche/n	keine Angabe wg./ fehlender Innenbesichtigung
besondere Ausstattung	keine Angabe wg./ fehlender Innenbesichtigung

Bautenstand Das Objekt ist fertiggestellt.

Beurteilung des baulichen Zustands Zum Besichtigungszeitpunkt befand sich das Bewertungsobjekt (äußerlich) in einem überwiegend guten Bau- und Unterhaltungszustand.

Geringer Instandhaltungsstau zeigte sich augenscheinlich im Bereich:

des Gemeinschaftseigentums

- der Fassade (Abwitterungen)

Der geringe Instandhaltungsstau wird im Rahmen und mit den Mitteln der laufenden Instandhaltung beseitigt, so dass keine Wertminderung erfolgt.

Objektqualität

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen guten (SE, GE) Ausstattungsstandard (unterstellt) und weist eine zweckmäßige Grundrissgestaltung (unterstellt) sowie einen guten Bau- und Unterhaltungszustand (unterstellt) auf.