

## Kurzbeschreibung NZS 35 K 14/24 – Gutachten W2-287/2024



### Objekt:

Gemeinde Stuhr, Gemarkung Stuhr

### Grundstücksbeschreibung:

Lage: Stuhr  
Grundstücksfläche: insgesamt 3.135 m<sup>2</sup>

### Gebäudebeschreibung:

Hinweis: Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine Eigentumswohnung. Der Miteigentumsanteil beträgt 415/10.000stel und ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. L2 im EG-Mitte nebst Kellerraum Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Einstellplatz Nr. L2 und der Gartenfläche (lt. Aufteilungsplan).

### Gebäudeart und Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus

**Geschosse:** Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss

**Unterkellerung:** tlw. unterkellert

**Baujahr:** um 1982

**Größe: Bruttogrundfläche:** insgesamt rund 194 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** rund 42 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** rund 6 m<sup>2</sup> (Kellergeschoss)

### Bauausführung und Ausstattung:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk und Anstrich, Kalksandstein
Dach:	Walmdach, Asbestzement-Platten, Unterdach mit Vollschalung, Trennlage und Schieferdeckung für das Baujahr typisch gedämmt, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Holzrahmentür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung Wohnungseingang: Holzrahmentür
Fenster:	Holzrahmen mit Isolierverglasung, aufgesetzte Sprossen, Baujahr 1982
Innenwände:	massiv, Putz/Tapeten, Fliesenspiegel in der Küche, Sanitärräume: türhoch gefliest
Innentüren:	Holztüren
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Geschosstreppen:	Betontreppe mit Fliesen
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Bodenfliesen
Sanitäreinrichtungen:	Dusche, Waschbecken, WC-Becken
Heizung:	Gastherme, Baujahr ca. ursprünglich Separate Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer, Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	baujahrstypische, einfache Ausstattung, Gegensprechanlage
Einbaumöbel:	Einbauschränke, Einbauküche (nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	Dachgauben, Eingangspodest
Bes. Betriebseinrichtungen:	./.

**Bezüglich des Bauzustandes sowie Mängel und Schäden wird auf das Gutachten verwiesen.**

### Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	Betonplatten
Terrasse:	Betonsteinpflaster
Gartenanlage:	Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	./.

**Bezüglich des Zustandes sowie vorhandener Mängel und Schäden wird auf das Gutachten verwiesen.**

**Verkehrswert insgesamt: 107.000 €**