

## Kurzbeschreibung NZS 35 K 32/23 – Gutachten W2-47 und 48/2024



### **Objekt:**

Gemeinde Stadt Syke, Gemarkung Syke

### **Grundstücksbeschreibung:**

Lage: Ort Syke

Grundstücksfläche: 661 m<sup>2</sup> + 609 m<sup>2</sup> + 584 m<sup>2</sup>, insgesamt 1.854 m<sup>2</sup>

Miteigentumsanteil: 1.270 / 10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss und Bodenraum Nr. 3. Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 3 sowie 1 / 17 Miteigentumsanteil am Flurstück 94/10

### **Gebäudebeschreibung:**

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: ausgebaut

Baujahr(e): um 1982  
Baugenehmigungen: liegen in Bauakten vor

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: zweischaliges Mauerwerk mit Wärmedämmung und Verblendmauerwerk oder Holzfachwerk ausgefacht  
Dach: Walmdach mit Betondachsteinen  
Unterdach in Holzverschalung und Bitumenpappe  
Regenrinnen und Fallrohre größtenteils aus Zinkblech  
Außentüren: Holzrahmentür  
Geschossdecken: EG: Stahlbetondecke, mit Wärmedämmung, unterseitig überwiegend mit Putz/Tapeten  
DG: Stahlbetondecke (laut Bauakte)  
Treppenhaus: Massivtreppe mit Fliesen  
Heizung: Blockheizkraftwerk auf Nachbargrundstück (Gas) Baujahr ca. 2018  
inkl. Warmwasserbereitung  
überwiegend Flachheizkörper  
Besondere Bauteile: Dachgauben

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Es wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.  
Einstufung des Zustandes: dem Alter entsprechend

**Wohnungseigentum Nr. 3**

Geschoss: Erdgeschoss (links)  
Größe: Wohnfläche: rd. 57 m<sup>2</sup> (nach Bauakten und Aufmaß)  
Nutzfläche: rd. 10 m<sup>2</sup> Abstellraum im Spitzboden (lt. Bauakte)  
Raumaufteilung: siehe Grundriss (am Ende des Kapitels)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Fenster: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung (Baujahr wie Gebäude), tlw. mit elektr. Außenrollläden  
Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk, überwiegend mit Putz/Tapeten  
Sanitärräume: im Bereich der Sanitäranlagen gefliest  
Innentüren: Holztüren in Holzzargen  
Fußboden, Fußbodenbelag: schwimmender Estrich  
überwiegend Parkett und Fliesen  
Sanitäreinrichtungen: bodengleiche Dusche, Waschbecken, WC-Becken  
Technische Ausstattung: baujahrtypische Ausstattung



### **Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	Zuwegungen mit Betonsteinpflaster und Waschbetonplatten, Stellplatz mit Schotter
Terrasse:	Waschbetonplatten
Einfriedung:	tlw. Holzschutzelemente
Gartenanlage:	Garten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	Schuppen in Holzbauweise als Unterstellplatz für Fahrräder
Zustand der Außenanlagen:	normal

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

**Gesamtwert 115.000 €**

**Wohnungsgrundbuch Nr. 3 Syke Blatt 4255 106.400 €**

**1/17 Miteigentumsanteil Grundbuch Syke Blatt 3270 8.600 €**