Kurzfassung zum Verkehrswertgutachten vom 26.03.2024

Akt.-Z.: 741 K 47/23, 741 K 48/23

Grundstück: Döhren Blätter 7051 und 7092 3.738 m²
Gemarkung Döhren, Flur 3, Flurstücke 26/160, 26/97, 26/159, 26/178

Adresse: 30519 Hannover, Am Uhrturm 20

Ortsbesichtigung: am 11.03.2024, Außenbesichtigung, Wohnung, Hausflur, Garagengeschoss mit Stellplatz, Abstellraum

Objekt: Grundstück bebaut mit einer Wohnanlage

Zu bewertende Einheiten:

- Eigentumswohnung Nr. 28, 4. OG Mitte (Blatt 7051)
- KFZ-Einstellplatz Nr. 69 (Blatt 7092)

Vermietung: beide Einheiten zum Stichtag unvermietet

Lage: gute bis sehr gute Wohnlage

Baujahr: ca. 1980

Wohnfläche: ca. 110 m²

Objektbeschreibung

Das Grundstück ist mit einer über Eck stehenden Anfang der 80er Jahre erbauten, sechsgeschossigen in Massivbauweise errichteten, voll unterkellerten Wohnanlage mit überwiegendem Flachdach bebaut. Es gibt vier Eingänge (Hausnr. 16, 18, 20 und 22). Das oberste Geschoss ist mit einer sog. "Penthouse-Ebene" belegt. Das Gebäude befindet sich innerhalb eines Mehrfamilienhauskomplexes aus ähnlichem Baujahr.

Eigentumswohnung Nr. 28 des Aufteilungsplanes

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 28 liegt in der Hausnr. 20 im 4. OG Mitte, direkt unterhalb der Penthouse-Ebene. Die Wohnung hat ca. 110 m² Wohnfläche und verfügt über ein großes Wohn-/Esszimmer mit Blick auf die Leinemasch und Zugang zum Balkon, 2 weitere Wohnräume, eine Küche, zwei Bäder, einen kleinen Abstellraum, einen Flur sowie über einen großen, länglichen Balkon über die gesamte Wohnungsbreite. Der Balkon geht mit 25 % der Grundfläche in die Wohnfläche ein. Der Wohnungsgrundriss ist großzügig und insgesamt gut nutzbar. Der freie Blick vom Wohnzimmer und Balkon in die grüne Umgebung ist positiv zu bewerten.

Die Eigentumswohnung verfügt über einen Mieterkeller im 1. OG.

KFZ-Stellplatz Nr. 69

Zusätzlich gehört zum Bewertungsobjekt ein KFZ-Stellplatz Nr. 69 im Parkdeck der Hausnr. 20 / 22. Die Parkebene ist von der Straße am Uhrturm befahrbar und der Stellplatz befindet sich nahe der Einfahrt. Er ist in dieser Ebene als einziger Stellplatz mit einem abschließbaren manuell zu bedienenden Stahlschwinger versehen. Die Wände sind geputzt und gestrichen.

Die Tiefgarage verfügt insgesamt über einen ordentlichen instandgehaltenen, baujahrestypischen Zustand.

Zustand

Die Wohnanlage ist überwiegend noch im baujahrestypischen Zustand. Sie macht einen ordentlich instandgehaltenen Eindruck. Einige Modernisierungen haben stattgefunden (Personenaufzug, Hausflur).

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem altersgemäßen, durchschnittlichen Erhaltungszustand und weist in einigen Bereichen Modernisierungen auf.

- Stahlskelettbau; Klinkermauerwerk, tlw. Sichtbeton, tlw. Kunstschiefer
- Hausnr. 20: 6-Personenaufzug, 2018 modernisiert
- Zentrale Gas-Heizung, Baujahr laut Energieausweis 1997
- Großer, länglicher Balkon mit Blick zur Leinemasch, Leineweher
- Ein Vollbad mit Badewanne und Dusche und ein Duschbad, überwiegend aus dem Baujahr
- Holzfenster aus dem Baujahr, mit 2-fach-Verglasung; tlw. Außenrolläden
- Markise am Balkon; älteres Baujahr
- In den Wohnräumen bis auf das Schlafzimmer Stäbchenparkett aus dem Baujahr, mit Gebrauchsspuren
- Küche wurde modernisiert, inkl. Fliesenboden
- Balkonboden wurde erneuert (Kunststoffbelag)

Besonderheiten

- Baulasteneintragung, Altlasteneintragung, jeweils ohne Wertrelevanz
- Bebauungsplan Reines Wohngebiet (§ 30)
- Energieausweis: Endenergiebedarf 138 kWh (m²), Kategorie E

Wertermittlungsstichtag: 11.03.2024

Verkehrswert - Gesamtgutachten 345.000 €

Einzelbewertungen

Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 28 330.000 €

Verkehrswert KFZ-Einstellplatz Nr. 69 15.000 €