

Kurzfassung zum Verkehrswertgutachten vom 18.04.2024

Akt.-Z.: 741 K 49/23

Grundstück:	Laatzen Blatt 5584 4.693m ² Gemarkung Grasdorf, Flur 31, Flurstücke 65/12, 76/44, 64/33, 65/41, 65/39
Adresse:	30880 Laatzen, Würzburger Str. 14
Ortsbesichtigung:	am 26.03.2024, Außenbesichtigung, Wohnung, Hausflur, Abstellraum
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Hochhaus und Garagen
Zu bewertende Einheit:	Eigentumswohnung Nr. 69 des Aufteilungsplanes, 13. OG
Vermietung:	zum Stichtag langjährig vermietet, 330 € Nettokalmtmiete
Lage:	einfache bis mittlere Wohnlage, typ. 70er Jahre Bebauung
Baujahr:	ca. 1974
Wohnfläche:	ca. 40 m ²

Objektbeschreibung

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem 15-geschossigen, voll unterkellerten Hochhaus mit dem Baujahr 1974. Es handelt sich um eine typische Bebauung der 70er Jahre, umgeben von vielen weiteren großvolumigen Wohnanlagen in der nahen Umgebung. Das Gebäude verfügt über rd. 78 Wohnungen. Der Hauseingang liegt zur Erich-Panitz-Straße. Es gibt einen Treppenhausflur sowie Personenaufzüge. Insgesamt macht das Gebäude einen gepflegten, aber noch recht bauahrestypischen Eindruck.

Eigentumswohnung Nr. 69 des Aufteilungsplanes

Die Wohnung Nr. 69 befindet sich im 13. OG. Sie verfügt über ein Wohnzimmer, Schlafzimmer (ursprünglich im Grundriss nicht durch eine Wand abgetrennt), Küche, Bad und Flur (mit Einbauschrank) sowie über einen vom Wohnzimmer zugänglichen Balkon. Die bestehende Leichtbauwand zwischen Schlafzimmer und Wohnzimmer kann ggf. wieder entfernt werden. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 40,44 m². (Die Balkonfläche geht mit 25 % der Grundfläche in die Wohnfläche ein). Die Wohnung ist für eine Person geeignet. Bis auf das Wohnzimmer handelt es sich um sehr kleine Räume.

Die Wohnung befindet sich bis auf die Fenster noch in einem überwiegend bauahrestypischen Zustand. Einige Bodenbeläge (Bad, Küche, Balkon) wurden mieterseitig erneuert. Eine einfache Einbauküche, die mieterseitig erweitert wurde, ist vorhanden. Zur Wohnung gehört ein Mieterkeller. Die Wohnung verfügt nicht über einen eigenen Stellplatz/Garage. Es steht ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Zustand

Die Wohnanlage ist überwiegend noch im bauahrestypischen Zustand. Sie macht einen ordentlich instand gehaltenen Eindruck.

Die Eigentumswohnung befindet sich überwiegend in einem gepflegten altersgemäßen, einfachen Erhaltungszustand.

- Stahlbeton in Skelettbauweise, Außenverkleidung mit Betonelementen
- Zwei 6-Personenaufzüge Baujahr 1973, 2002 umgebaut
- Zentrale Gas-Heizung, Baujahr laut Hausverwaltung 1997
- Balkon mit Markise am Balkon; älteres Baujahr
- Wohnräume: Laminatböden, älteres Baujahr

- Kleines baujahrestyp. Bad mit Badewanne, Stand-WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Metallfenster mit 2-fach-Verglasung; vor ca. 10 Jahren erneuert
- Einbauschrank im Flur vorhanden
- Einfache, ältere Einbauküche, mieterseitig ergänzt
- Böden im Bad/Küche (jeweils PVC) und Balkon (Holzplatten) mieterseitig ergänzt/erneuert
- Allgemeiner Bewohnerparkplatz auf dem Grundstück. Der Wohnung ist kein eigener Stellplatz zugeordnet.

Besonderheiten

- Instandsetzungsstau - notwendige Strangsanierung: Kosten für die zu bewertende Wohnung rd. 26.000 € gemäß Mitteilung Hausverwaltung – wird als Wertabschlag berücksichtigt
- Baulasteneintragung ohne Wertrelevanz, keine Altlasteneintragung
- Bebauungsplan Reines Wohngebiet (§ 30)
- Energieausweis: Endenergiebedarf 124,74 kWh (ma²), Kategorie D

Wertermittlungsstichtag: **26.03.2024**

Verkehrswert - Gesamtgutachten	49.000 €
---------------------------------------	-----------------