

Kurzfassung zum Verkehrswertgutachten vom 14.03.2024

Aktenzeichen: 741 K 413/23 H, 714 K 414/23 H, 715 K 415/23 H

Grundstück: Davenstedt Blätter 1767, 2066, 1424
Gemarkung Davenstedt, Flur 2, Flurstück 35/6, 10.182 m²

Adresse: 30455 Hannover, Wegsfeld 42

Ortsbesichtigung: am 04.03.2024, Außenbesichtigung, Wohnung, Hausflur, Freizeitbereich mit Schwimmbad, Tiefgarage mit Stellplatz, Abstellraum (exemplarisch, da nicht eindeutig zuordbar)

Objekt: Grundstück bebaut mit einer Wohnanlage

Zu bewertende Einheiten:

- Eigentumswohnung Nr. 77, 4. OG (Blatt 1424)
- Abstellraum Nr. 420, EG (Blatt 1767)
- KFZ-Einstellplatz Nr. 524 (Blatt 2066)

Vermietung: alle Einheiten zum Stichtag unvermietet

Lage: einfache bis mittlere Wohnlage

Baujahr: ca. 1972

Wohnfläche: ca. 95 m²

Objektbeschreibung

Die zu bewertende Eigentumswohnung sowie der Abstellraum und der KFZ-Einstellplatz befinden sich im sog. "Terrassenhochhaus" mit 12 Geschossen, 220 Wohnungen, 180 TG-Stellplätzen, einem Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna sowie einem Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse zur Nutzung durch die Bewohner. Im EG sind Gewerbeflächen untergebracht.

Eigentums-Wohnung Nr. 77 des Aufteilungsplanes (intern Nr. 05-03)

Die Wohnung erreicht man über einen Laubengang im 4. OG. Auf der ersten Ebene der Wohnung befinden sich hinter der Eingangstür ein Windfang, ein Flur und ein Wohnraum. Über 8 Stufen erreicht man eine zweite, niedriger gelegene Wohnungsebene. Hier befindet sich ein großer Wohnraum. Über einen kleinen Flur ist das innenliegende Bad und ein weiterer Wohnraum zugänglich. Von diesem Wohnraum und ebenso von dem großen Wohnraum ist der vorgelagerte, große Balkon erreichbar.

Vor ca. 3 Jahren wurde aus der Küche, die zum Laubengang gelegen war, ein Wohnraum errichtet und in den großen Wohnraum eine Einbauküche integriert. Die Wohnung steht seit dem Umbau leer.

Der Balkon in Form einer Terrasse ist nach Westen ausgerichtet. Auf der Außenseite als Begrenzung befindet sich aufgeständert ein Fertigteil-Blumenkübel aus Beton. Der Belag besteht aus Waschbeton-Gehwegplatten.

Zustand

Die Wohnanlage ist überwiegend noch im baujahrestypischen Zustand. Sie macht einen ordentlich instandgehaltenen Eindruck. Einige Modernisierungen haben stattgefunden (Personenaufzug, Hauseingang). Die Eigentumswohnung befindet sich in einem altersgemäßen, durchschnittlichen Erhaltungszustand und weist in einigen Bereichen Modernisierungen auf.

- Fassade baujahrestypisch (Beton und tlw. Kunstschieferverkleidung)
- Zentrale Gas-Heizung, Baujahr laut Energieausweis 1980
- Terrassenseitig neuere Kunststofffenster, nach vorne ältere Holzfenster aus dem Baujahr
- Hauseingangstür Nr. 42 erneuert, Wohnungstür einfach, aus dem Baujahr
- Bad mittlerer Standard, 2017 tlw. erneuert
- Älterer Laminatboden, in einem Raum neu verlegt.
- Neue Einbauküche
- Geringfügige Restarbeiten beim Küchenaufbau und bezüglich Steckdosen nötig
- Bislang ungeklärter Wasserschaden im Bereich Außenfassade/Balkon

TG-Stellplatz Nr. 524

Unter ca. 2/3 des Gebäudes liegt die Tiefgarage aus Stahlbeton in verschiedenen Ebenen. Die Ein-/Ausfahrten befinden sich an der Straße Wegsfeld. Der TG-Stellplatz mit der Nummer 524 liegt im hinteren Bereich der Tiefgarage. Die Höhe ist für übliche PKW ausreichend. Die Fläche beträgt ca. 6,36 m x 3 m. Der Boden ist mit Betonsteinplaster belegt.

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

Abstellraum Nr. 420

Zur Wohnung gehört ein länglicher, schmaler Abstellraum von ca. 6 m². Dieser befindet sich im unteren Bereich des Gebäudes an einem kleinen Flur neben vielen weiteren Abstellräumen. Er hat gemauerte Wände und eine Holzklampentür.

Die Abstellräume verfügen insgesamt über einen ordentlich instandgehaltenen, baujahrestypischen Zustand.

Besonderheiten

- Keine Baulasteneintragung, keine relevante Altlasteneintragung, kein Denkmalschutz
- Bebauungsplan Reines Wohngebiet (§ 30)
- Energieausweis: Endenergiebedarf 161 kWh (m²)

Wertermittlungsstichtag: 04.03.2024

Verkehrswert - Gesamtgutachten 214.000 €

Einzelbewertungen

Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 77 202.000 €

Verkehrswert KFZ-Einstellplatz Nr. 524 9.000 €

Verkehrswert Abstellraum Nr. 420 3.000 €