



Willy Stoelk

Marktpreisermittlung

*für das mit einem
Mehrfamilienhaus (ab 3 Wohneinheiten) bebaute Grundstück
45329 Essen, Kleiner Zuschlag 3*

Willy Stoelk
Hörnenweg 10, 47647 KERKEN
w.stoelk@tittgen-consulting.de
01725307857

Datum	31.10.2023
Stichtag	26.10.2023
Vorgangsnummer	10202303

Geschätzter Marktpreis: **462.000,00 Euro**

Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 6.0.906 erstellt.

1 Objektbeschreibung

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 800 m²

Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer	Kleiner Zuschlag 3
PLZ / Ort	45329 Essen
Gemeinde	Essen
Einwohnerzahl	582.760
Kreis	Essen
Bundesland	Nordrhein-Westfalen

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Essen	5 (sehr gut)
Lagescore für das Bundesland Nordrhein-Westfalen	4 (gut)
Lagescore für Deutschland	4 (gut)

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage	5 (sehr gut)
------------------------------	--------------

Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie





Mehrfamilienhaus

Baujahr	1955
Wohnfläche	217 m ²
Anzahl Wohneinheiten	3
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	2
Aufzug	nein
Anzahl Garagenstellplätze	1
tatsächliche Garagenmiete	720,00 €/Jahr
Besondere Bauweise	keine Angabe
Grundrissart	Zweispänner

Gebäudestandard

Abstellraum	nein
separates Gäste-WC	ja
Außenwände überwiegend gedämmt	nein
Außenwohnbereiche	Balkon/Loggia/Terrasse je < 10m ² Grundfläche
Heizung	Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.
Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	zweifach verglast
resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)	mittel bis gehoben (3,0)

relevante Modernisierungen

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	komplett
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitäröbekte)	komplett
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	komplett
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	teilweise
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	komplett
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	komplett
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	teilweise

Ergänzende Angaben zum Objekt

Das Objekt wurde augenscheinlich in den 50er Jahren erbaut. Laut Aussage des Eigentümers befinden sich in der Immobilie 3 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss eine WE mit 86,52 m², 1. OG links eine mit 43,26 m² und im 1. OG rechts eine WE, die zum Dachgeschoss geöffnet wurde und insgesamt eine Größe von 87 m² hat. Die gesamte Wohnfläche beträgt somit ca. 217 m². Laut Mietaufstellung wird zurzeit eine Miete von 6,13 Euro pro m² erzielt. Des Weiteren hat der Eigentümer eine Liste der Sanierungs- und Renovierungsarbeiten, die von 2003 bis 2023 durchgeführt wurden, vorgelegt. Demnach wurden insgesamt 178.650 Euro investiert.

Ich mache darauf aufmerksam, dass diese vorgenannten Angaben vom Eigentümer genannt wurden und nicht überprüfbar waren, da der Eigentümer keine Besichtigung zugelassen hat und auch für die vorgenannten Sanierungs-/Renovierungsangaben keine Belege vorgelegt hat.

Des Weiteren gehört augenscheinlich eine Garage, die sich rechts von der Immobilie befindet, noch im Eigentum vom Eigentümer.

Eine Auflistung der Investitionen befindet sich im Anhang.

2 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert	205,00 €/m ²
Lage	Kleiner Zuschlag 3, 45329 Essen, Deutschland
Quelle	© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), https://www.bodenrichtwerte-boris.de
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert
Genauigkeit der geographischen Position	Hausnummer genau

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	01.01.2023
Art der Nutzung	Wohnbauflächen
Weitere Angaben zur Nutzung	Misch- und mehrgeschossige Bauweise
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bemerkung	Der Bodenrichtwert ist durch Transaktionen von unbebauten Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser in Form von Mietwohnhäusern errichtet werden, geprägt.

Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße 800 m²

		beitragsfreier Ø Bodenwert	205,00 €/m ²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	26.10.2023	x 1,00
		angepasster beitragsfreier Bodenwert	205,00 €/m ²

Anpassung Stichtag

jährl. Bodenwert-entwicklung (in %)	Quelle	Stichtag
0	Sprengnetter Bodenwertindex	01.10.2023

Bodenwert Grundstück 164.000 €

Bodenwert insgesamt

Gesamtfläche 800 m²
Bodenwert insgesamt 164.000 €

3 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Mehrfamilienhaus	3,00	1955	70	41

relevante Modernisierungen (Mehrfamilienhaus)

	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	4
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	1
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	14

resultierender Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert
tatsächliches Gebäudealter	68
Restnutzungsdauer aufgrund des Gebäudealters	2
(modifizierte) Restnutzungsdauer aufgrund des Modernisierungsgrads	41

4 Wertermittlung

NHK-Ermittlung

Mehrfamilienhaus

NHK-2010-Typ	4.1
NHK-2010-Grundwert	825 €/m ²

Anpassungsfaktoren

spezielles Gebäudemerkmal	Anpassungsfaktor
Wohnungsgröße	0,934
NHK-Wert (inkl.19,00% BNK)	771 €/m ²

1 Garage(n)

NHK-2010-Typ	14.1
NHK-2010-Grundwert	245 €/m ²
NHK-Wert (inkl.12,00% BNK)	245 €/m ²

Gebäudesachwerte

Objektbezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Mehrfamilienhaus	397	771	1,783	545.753	41,43	319.648
1 Garage(n)	17	245	1,783	7.426	41,43	4.349
Gebäudesachwert insgesamt						323.997

Ergänzende Angaben zur Gebäudesachwertberechnung

Der hier dargestellte Sachwert bezieht sich rein auf das Gebäude.

Bei Renditeobjekten ab 3 Wohneinheiten ist in der Regel der Sachwert zweitrangig. Maßgeblich für die Bewertung des Objektes ist der zu erzielende Ertragswert.

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,783	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	26.10.2023

Ertragswertermittlung

Rohertrag im Marktwert

Nutzung	RND	LZS	Fläche	Anzahl	tatsächliche Miete	angesetzter Rohertrag
Objektbezeichnung	(Jahre)	(%)	(m²)		pro m² bzw. Stk. (€)	pro m² bzw. Stk. (€)
w Garagen	41	2,50		1	60,00	720
w Mehrfamilienhaus	41	2,50	217		6,13	15.963
Ø nach RE	41	2,50				
Gesamt			217	4	16.683	21.132
Gesamt Wohnen			217	4	16.683	21.132

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant

K/K:Krankenhaus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztelhaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahzeuggarage P:Produktionsgebäude

WST:Werkstatt L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe GAR:Garagen SP:Stellplätze

Ergänzende Angaben zum Rohertrag

laut Mietspiegel 2022 der Stadt Essen beträgt die Miete in Essen 8,43 Euro pro m². Einfluss auf diesen Mietpreis haben folgende Kriterien: Wohnlage des Objektes, Größe und Ausstattung der Wohnungen. Anhand der vorgegebenen Parameter

Wohnlage Klasse 2: 94% der Miete

Größe der Wohneinheit: zwischen 103% und 99% der Miete

errechnet. Es wurde ein Mietpreis über die gesamten Wohnflächen von 7,94 Euro pro m² festgelegt.

Bewirtschaftungskosten Einzelansätze (Marktwert)

Nutzung		Verwaltung		Instandhaltung		Mietausfallwagnis	Modernisierungs- risiko		Sonstiges		Gesamt
	Objektbezeichnung	pro Ein- heit (€)	% des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HK	% des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HK	pro Einheit (€)	% des RoE	% des RoE
w	Garagen	45,00	9,87	102,00		2,00	0,00			0,00	34,21
w	Mehrfamilienhaus	344,00	4,99	13,50	0,64	2,00	0,00	0,00		0,00	21,16

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant

K/K:Krankenhaus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztelhaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahrzeuggarage P:Produktionsgebäude

WST:Werkstatt L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe GAR:Garagen SP:Stellplätze

Ertragswert

	Wohnen	Marktwert Insgesamt
jährlicher Rohertrag	21.132 €	21.132 €
Summe Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis (%)	21,45 %	21,45 %
BWK % des Rohertrags		21,45 %
zzgl. Mod.Risiko + Sonstiges %	0,00 %	0,00 %
% des Rohertrags (angesetzt)		21,45 %
Bewirtschaftungskosten absolut		4.533 €
jährlicher Reinertrag		16.599 €
nach RE-Anteilen gewichteter Liegenschaftszinssatz 2,50 %		
Reinertragsanteil des Bodens (dem Gebäude zugeordnet)		- 4.100 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		12.499 €
Barwertfaktor/Vervielfältiger		x 25,466
nach RE-Anteil gewichtete Restnutzungsdauer 41 Jahre		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		318.300 €
kapitalisierte Mehr-/Mindermiete		- 20.100 €
Bodenwert (dem Gebäude zugeordnet)		+ 164.000 €
Ertragswert		462.200 €
		rd.
		462.000 €

Vergleichsmiete Wohnen

Vergleichsmiete	Quelle	Stichtag	Spanne (€/m ²)
6,80 €/m ²	Sprengnetter	01.07.2023	6,36 - 7,26

Datengrundlage und Methode

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 531 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1847 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 587784 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.07.2023, veröffentlicht 20.10.2023.

Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhaus

Liegenschaftszinssatz	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
2,50	Sprengnetter	01.07.2023	7,20%	2,15 - 2,85

Datengrundlage und Methode

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 225.301 Kaufpreisen abgeleitet, davon 2.726 Kaufpreise für die Objektart Mehrfamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 40 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2023, veröffentlicht 20.10.2023.

5 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	164.000 €	(205 €/m ²)
Sachwert		
Ertragswert	462.000 €	(2.129 €/m ²)
	21,9-facher RoE	
Vergleichswert (indirekt)	nicht gerechnet	
Vergleichswert (direkt)	nicht gerechnet	

geschätzter Marktpreis zum Stichtag 26.10.2023

462.000 €

21,9-facher RoE

Eingewertet von Willy Stoelk

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Immobilienbewerter DEKRA

Kerken, 31.10.2023

Ergänzende Erläuterungen

Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit und Eignung der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten. Demnach wurde der Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. In dieser Wertermittlung wurden die für das Objekt (Wohnungen, Garagen und Stellplätze) marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt. Diese basieren auf dem Sprenggetter-Vergleichsmietensystem. Von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende tatsächliche Erträge werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Form von kapitalisierten Mehr- oder Mindererträgen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die angesetzten Bewirtschaftungskosten basieren auf den in der ImmoWertV veröffentlichten Einzelkostenansätzen für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Der hierzu angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor

Mit dem Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor wird der jährliche Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert, d.h. es wird der Barwert des zeitlich befristeten Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard zwischen 60 und 80 Jahren.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Gebäudestandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt, das hier angewendet wird.

Marktpreis

Als Marktpreis wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Preis ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

6 Haftungsausschluss

Die Marktpreisermittlung dient ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheidet sich insofern von einem formalen Gutachten. Die Marktpreisermittlung ist ausschließlich zur Nutzung durch den Insolvenzverwalter bestimmt. Die Marktpreisermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung desselben erhoben wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die gesamten technischen Anlagen und Leitungen nicht überprüft wurden.

7 Anlagen



Frontansicht
Außenbereich



Rückansicht
Außenbereich



Durchgang Garten und Garage
Außenbereich



Garten
Außenbereich



Treppenhaus
Innenbereich

Bad
Innenbereich

Küche
Innenbereich

Angaben des Eigentümers

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in 2022
Mehrfamilienhaus Kleiner Zuschlag 3, 45329 Essen
Angeschafft im Jahre 2003

EINNAHMEN

Erdgeschoss links : 86,52 qm 480,00€ x 12 5760,00€

1.Etage links : 43,26 qm 265,00€ x 3 795,00€

Mieterwechsel 285,00€ x 9 2565,00€

1.Etage rechts und Dachgeschoss : 87,00 qm Eigengenutzt

Gesamteinnahmen = 9120,00€

AUSGABEN

**Zinsen: Sparkasse Kto : 6029097539
stand 31.12.2022 152372, 4468,91€**

Umlagefähige Kosten in Mieteinnahmen nicht enthalten!

Sonstige diverse Kosten 300,00€

AfA wie Vorjahr 3259,00€

Erhaltungsaufwendungen f. d. gesamte Haus 0000,00€

Gesamtausgaben = 8028,00€

Anteil Eigennutzung 87,00 qm von 217,00qm -3219,00€

Differenz Gesamtausgaben = 4809,00€

Gesamteinnahmen - 9120,00€

Renovierungen:

2003 OG Rechts: Vollständige Renovierung der Wohnung.
ca.6500€

2003 DG Gesamt: Isolierung des Daches und Ausbau bis zur Dachspitze.
ca.13000€

2004 DG: Renovierung Dachgeschosswohnung.

Zusammenlegung OG Rechts und DG durch eine Wendeltreppe.
ca.6000€

2005 Grundstück: Garten Entmüllen.
Gartengestaltung, neue Mutterboden ca. 40 Tonnen.
Neue Garage (6 x 3m).
Neue Zaunanlage (Rechte Seite).
ca.8000€

2006 Neue Heizungsanlage.
ca.7800€

2007 Entmüllen Keller.
Wände verputzen, streichen und neue Fliesen im Keller.
Klingelanlage für das gesamtes Haus.
ca.3200€

2008 EG Links: Renovierung Wohnung.
ca.7000€

2009 EG Rechts: Renovierung Wohnung und die Beiden Wohnungen im EG
zusammengelegt.
ca.9000€

2010 Balkonanlage mit Wendeltreppe zum Garten runter (Breite 4 Meter x Länge 2 Meter).
ca.8000€

2010 Neue Schornsteinanlage und Kaminanlagen.
ca.6750

2012 Pflastersteine vor dem Haus und Garage.
ca.3700€

2012 Gestaltung Vorgarten: Neue Mauer mit Zäune.
ca.7000€

2013 Gestaltung Garten: Gehweg aus Pflastersteinen und Zaunanlage Links.
ca.3800€

2014 Renovierung Treppenhaus.
ca.4750€

2016 OG Links: Kernsanierung gesamte Wohnung.
ca.19000€

2017 Neue Fenster von Schüco.
ca.13800€

2018 Neue Haustür aus Aluminium.
ca.2850€

2019 OG Rechts und DG: Komplettes Renovierung der Beiden Wohnungen samt Bad und WC.
Wendeltreppe demontiert und den Durchbruch zugemacht.
Die Beiden Wohnungen von Treppenhaus aus zusammen gelegt.
ca.36000€

2021 EG: Küche und Bad renoviert.
ca.6800€

2023 Ende März Neues Gartenhaus mit Terrasse (8 Meter x 5 Meter)
ca.5700€

Hier haben wir einen Gesamtbetrag von ca. 178650 Euro. Ohne die Kleinigkeiten die wir nicht gelistet haben.