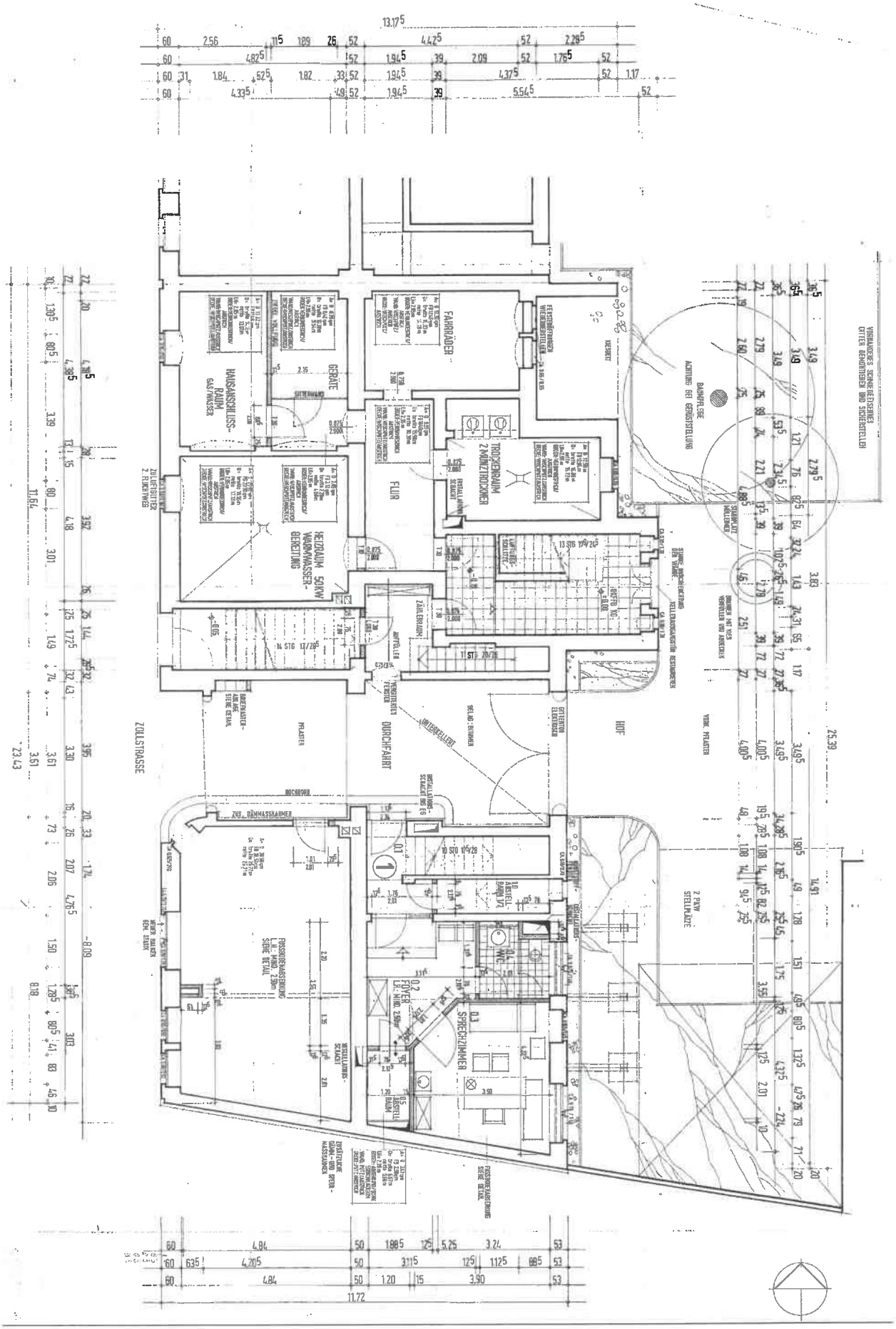
Amtsgericht Magdeburg 23.05.2024

Kurzexposé zum Gutachten 38a K 31/ 23

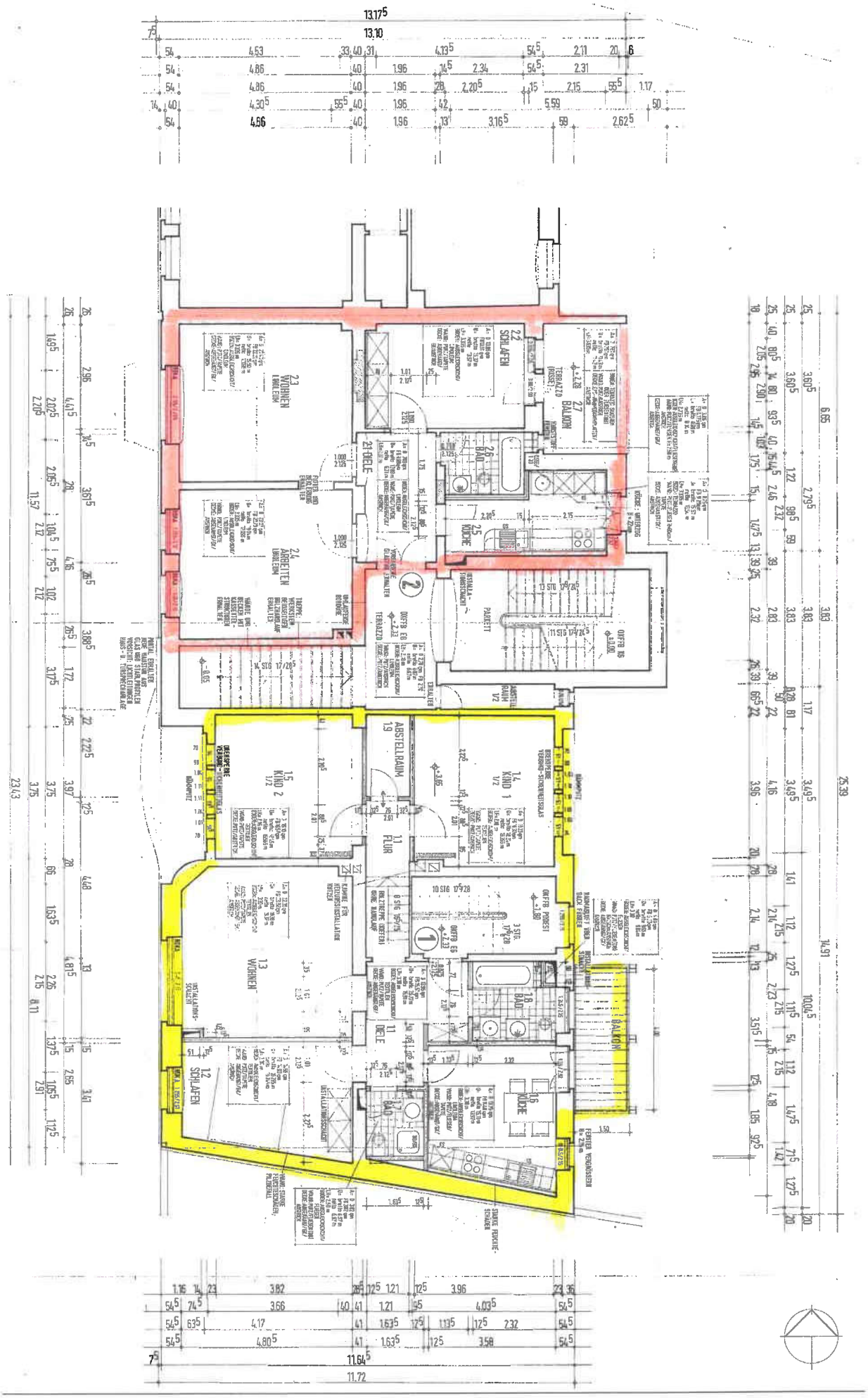
Objektbeschreibung:

- Die zu bewertenden Mehrfamilienhausgrundstücke sind im Stadtkern angrenzenden Stadtgebiet von Magdeburg, im ostelbischen Stadtteil Werder gelegen. Die citynahe Lage am Fluss macht den Stadtteil Werder zu einem der gefragten Wohnstandorte der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Wohnlagen am Ost- und Westufer (Zollstraße und Oststraße) gehören dabei zu den bevorzugten Adressen. Punktuell befinden sich die bebauten Bewertungsgrundstücke im Südabschnitt der Zollstraße mit sehr günstiger Anbindung an den ÖPNV und insbesondere mit direkter Blicksituation auf die Zollelbe.
- Nach Ausweis der Bauakte wurden die beiden Mehrfamilienhäuser als dreigeschossige Putzbauten mit Mansarddach und asymmetrischer Fassadengestaltung um 1911/12 errichtet, ursprünglich in Jugendstil typischer Formensprache. Eines der Gebäude im Krieg schwer beschädigt und ab 1952 in schlichterer Gestaltung wieder aufgebaut. Objekte nicht denkmalgeschützt, dennoch qualitätvolles Beispiel gehobener, bürgerlicher Mietshausbebauung vor dem Ersten Weltkrieg.
- 1997/98 umfassende Sanierung und Modernisierung incl. Dachgeschossausbau
- insgesamt 1.854m² Wohnfläche, Wohnungsgrößen zwischen 45m² bis 116m² Wohnfläche
- Am Wertermittlungsstichtag sind 22 Wohnungen von 23 Wohnungen vermietet, insgesamt solide Mieterstruktur, langfristige Mietverhältnisse.
- IST-Miete = 11.603,28 €/Monat zuzüglich Nebenkosten
- Teilmarkt bezogen guter Bau- und Unterhaltungszustand mit normalen, baualterstypischen Abnutzungen bzw. nutzungsbedingten Verschleißerscheinungen; der optische Gesamteindruck ist im Wesentlichen gut.
- Teilmarkttypisch werden beide Gebäude durch ein klassisches Heizsystem mit fossilen Brennstoffen (jeweils Erdgasheizung, Bj. 1998, Warmwasser dezentral über Durchlauferhitzer) beheizt; erneuerbare Energien sind ebenso teilmarkttypisch nicht vorhanden. Mittelfristig ist daher mit erheblichen Investitionen in ein nachhaltiges Heizsystem bzw. steigenden Nebenkosten zu rechnen.

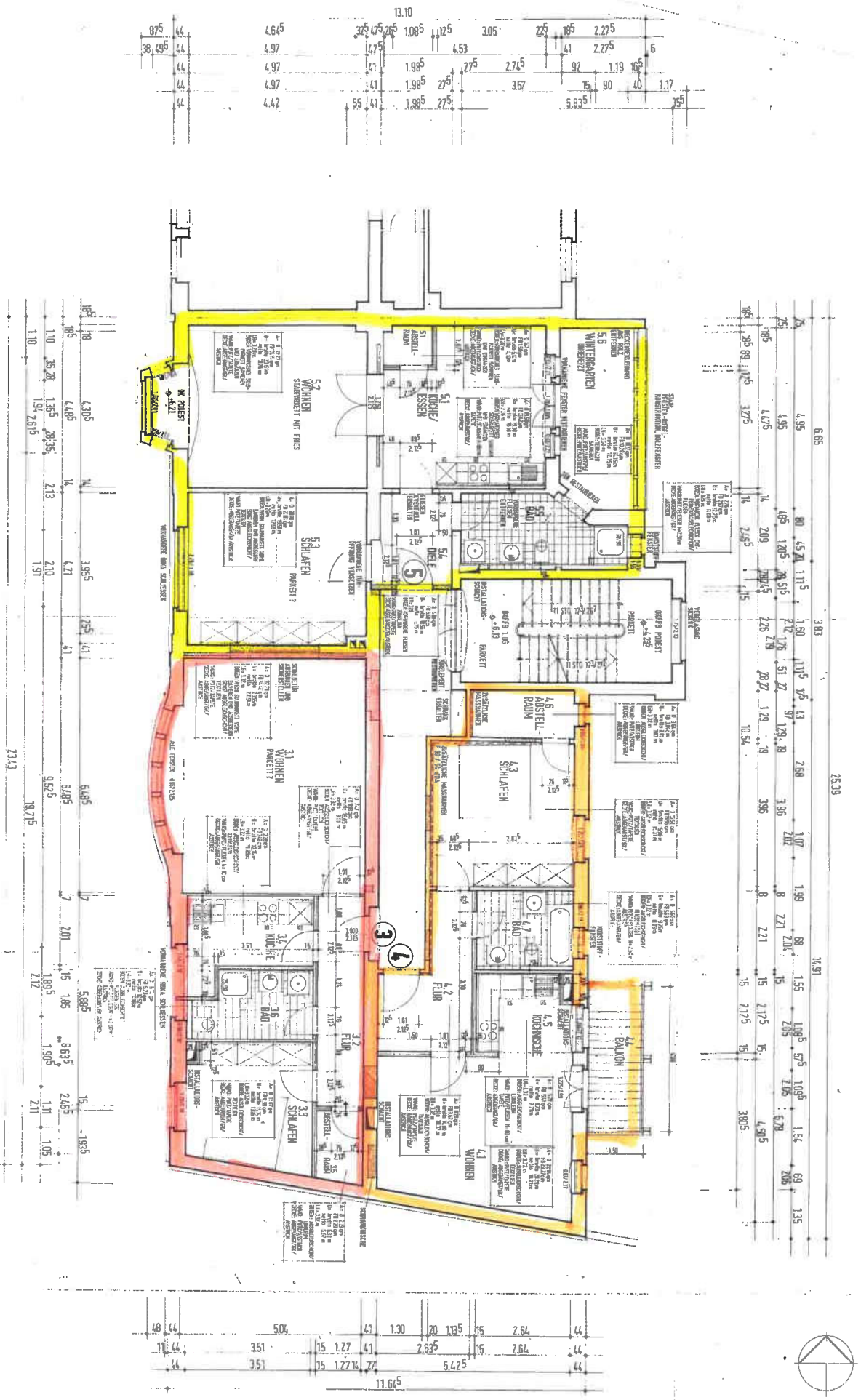
Zollstraße 3, Kellergeschoss



Zollstraße 3, Erdgeschoss

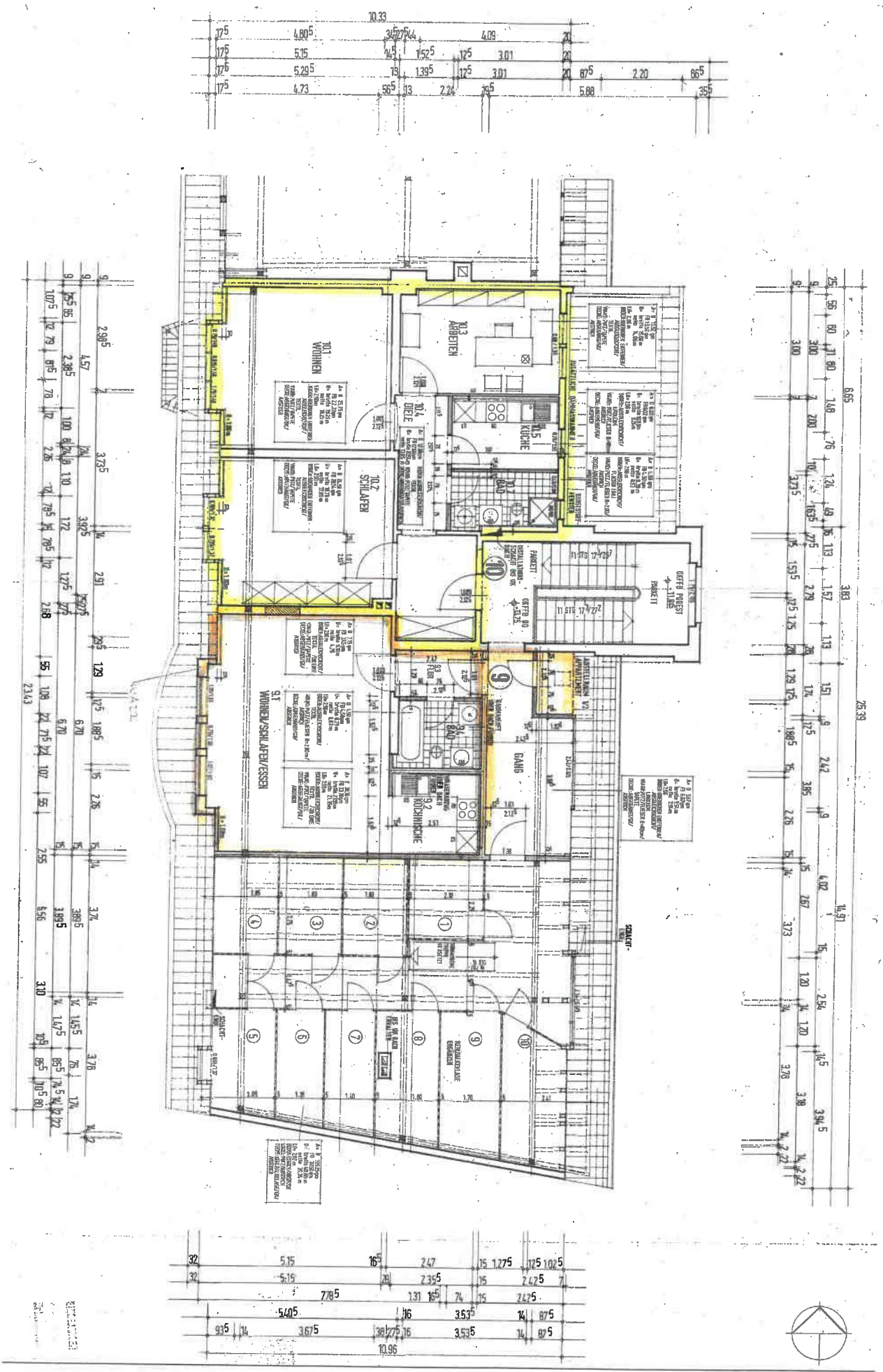


Zollstraße 3, I. Obergeschoss



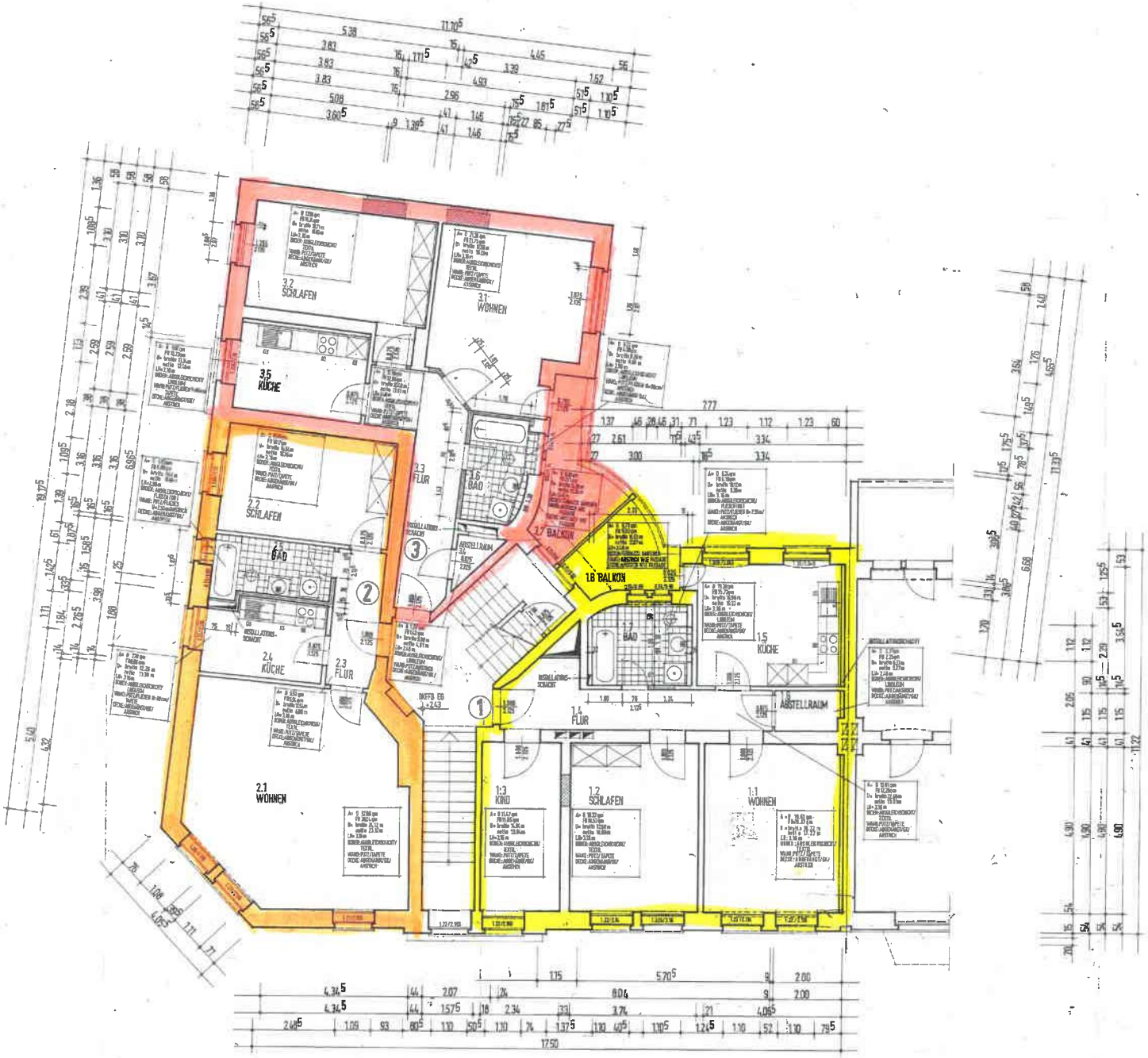
Zollstraße 3, II.Obergeschoss

Zollstraße 3, Dachgeschoss

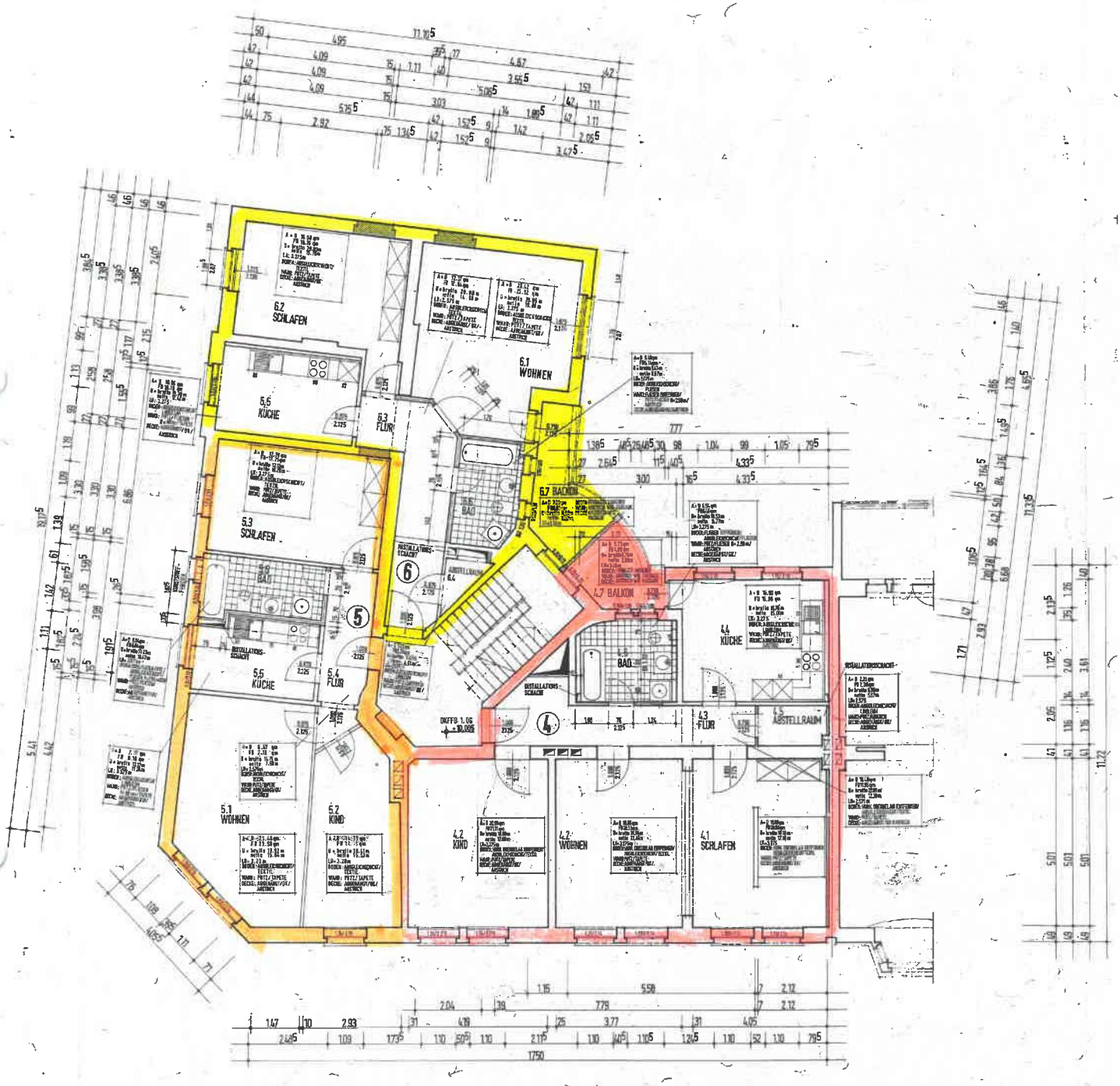


Hinweis: Abweichend zur Planung, tatsächlich 3 Wohnungen (WE 9, 11 und 11)

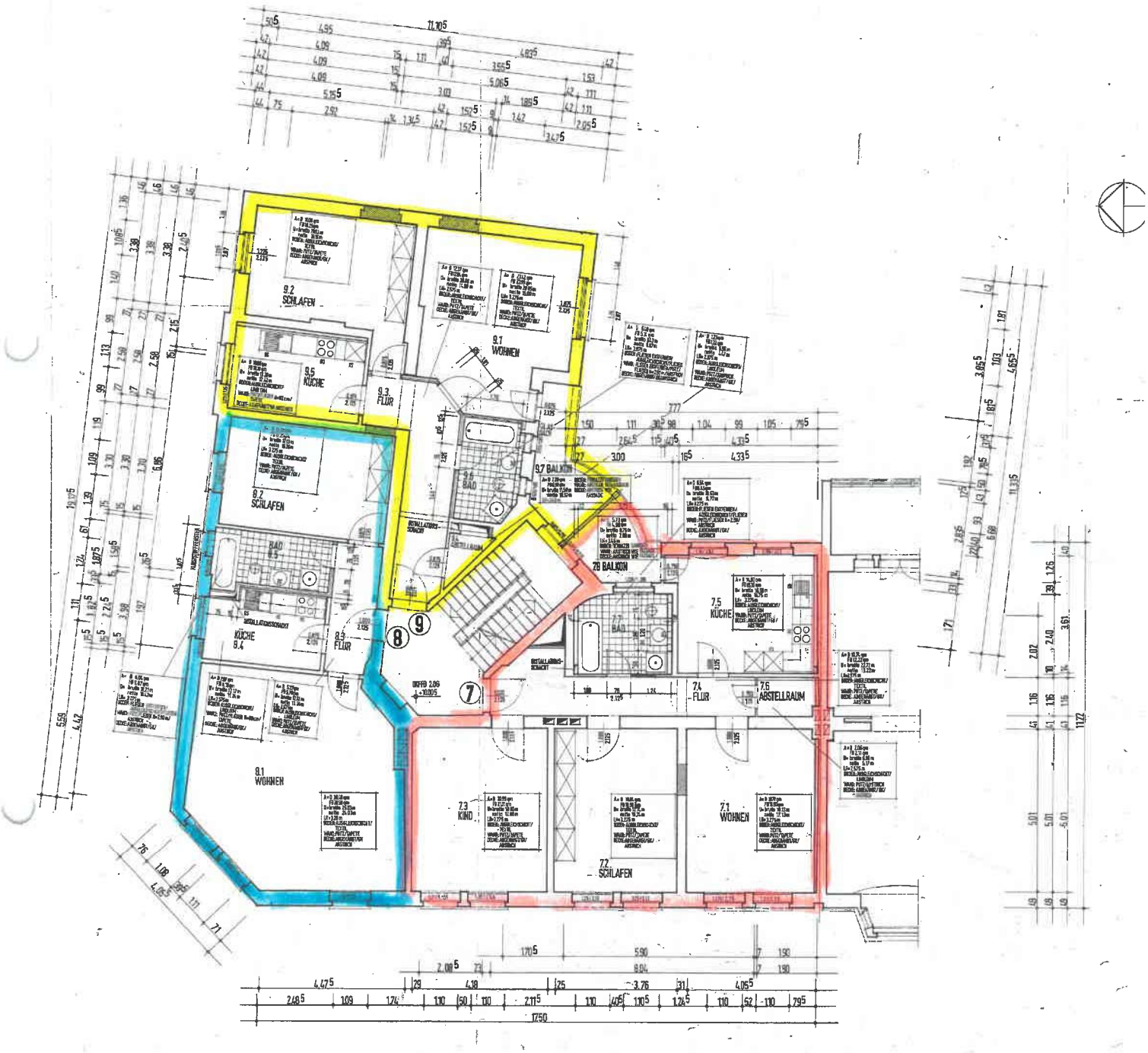
Zollstraße 4, Grundriss Erdgeschoss

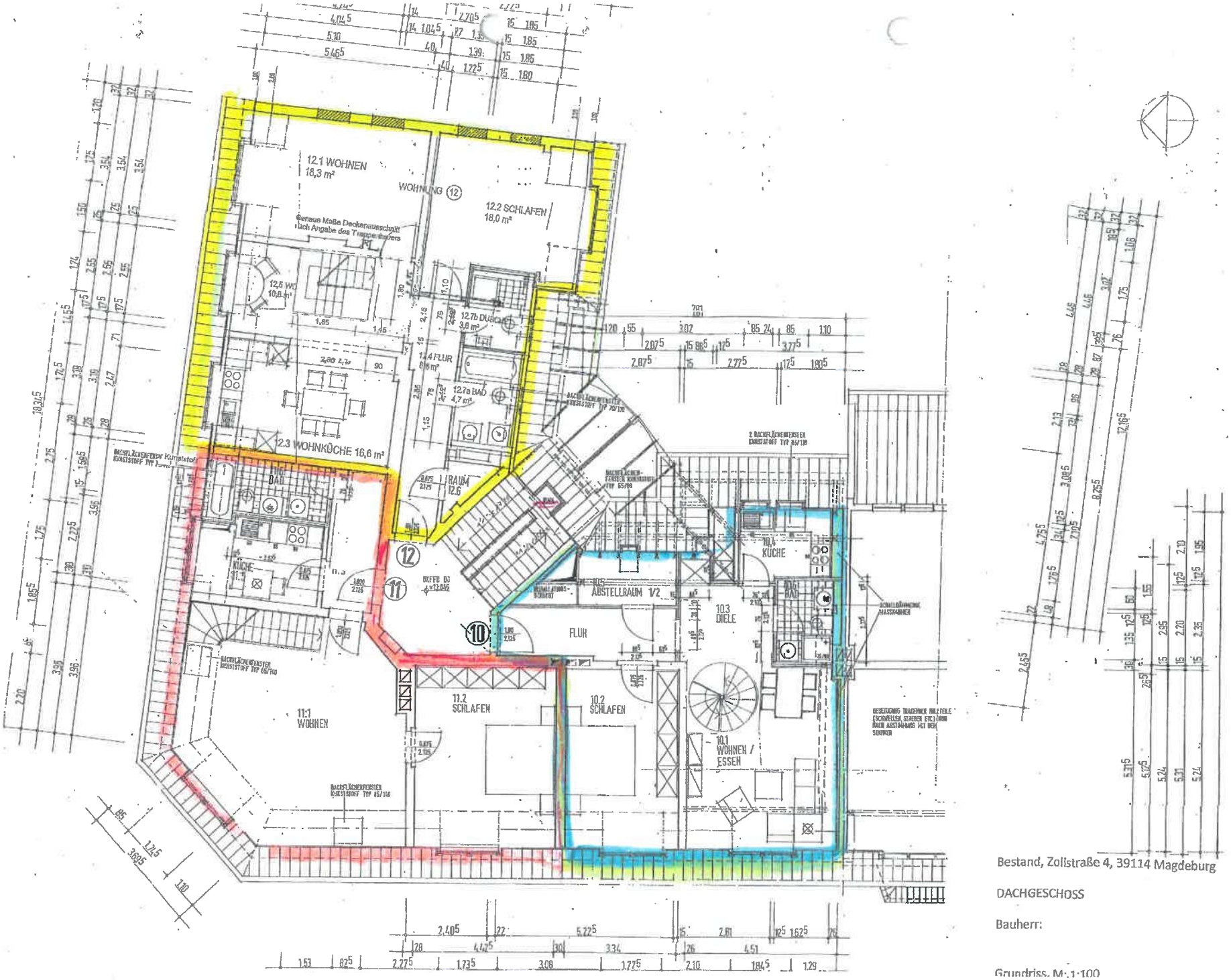


Zollstraße 4, I. Obergeschoss



Zollstraße 4, Grundriss II. Obergeschoss





Landeshauptstadt Magdeburg
02. Nov. 2012
Bauordnungsamt

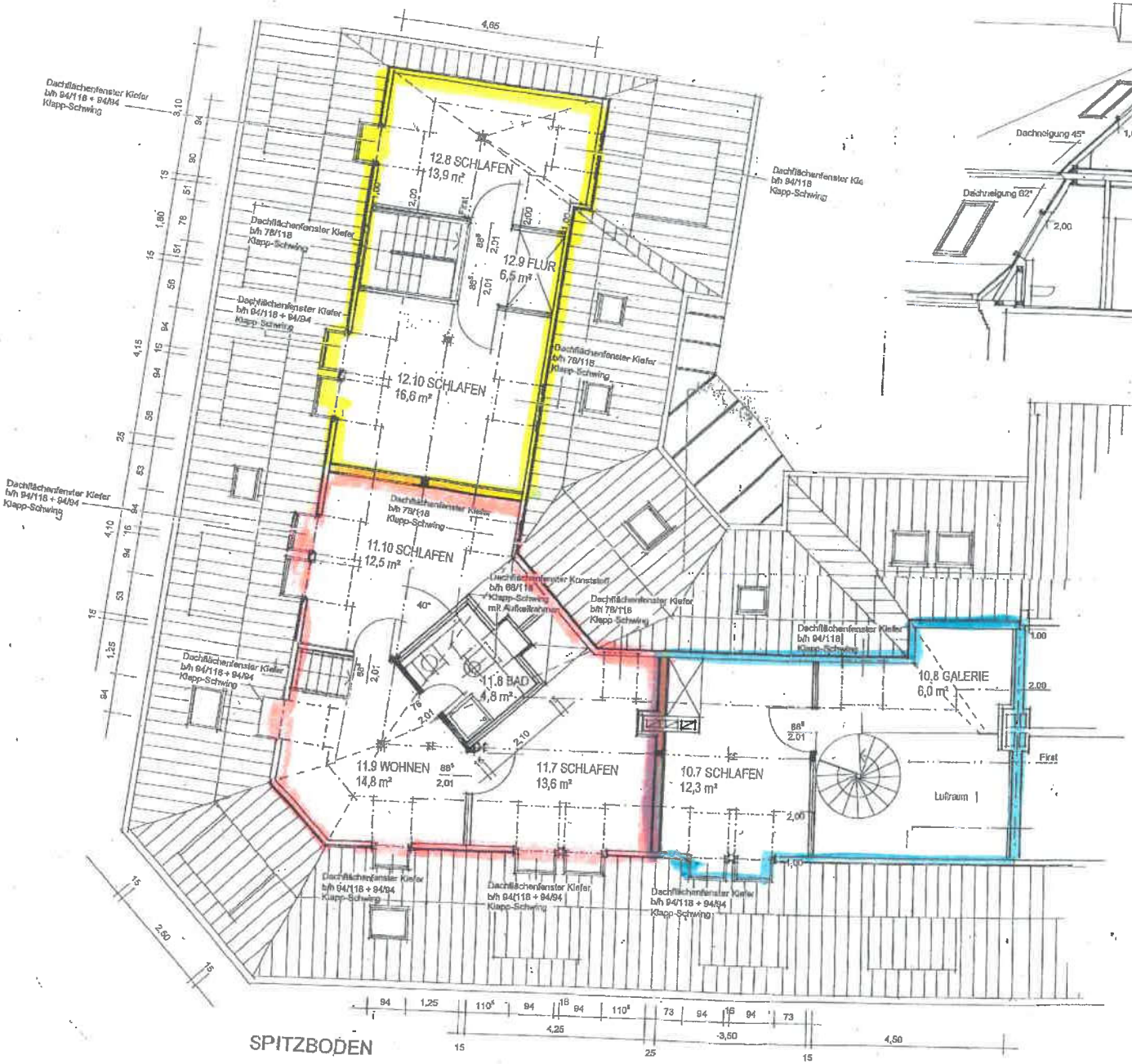
Zollstraße 4, Grundriss Dachgeschoss

Bestand, Zollstraße 4, 39114 Magdeburg

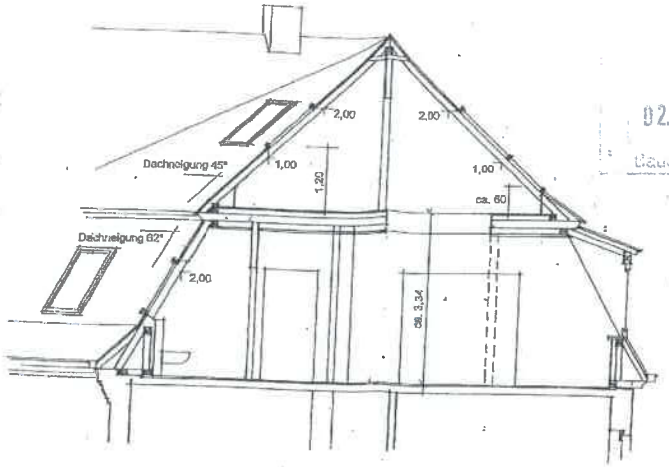
DACHGESCHOSS

Bauherr:

Grundriss, M. 1:100



SPITZBODEN



SCHNITT

Stadt Magdeburg
02. Nov. 2012
Bauordnungsamt

Bestand

Zollstraße 4, 39114 Magdeburg

SPITZBODEN

Bauherr:

Grundriss und Schnitt