

3.2.8 Miet- / Pachtverträge, tatsächliche Erträge

Die Wohnung ist nicht vermietet und am Wertermittlungsstichtag unbewohnt.

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.3.1 Form und Größe/ Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück ist polygonal. Es ist für die Bebauung mit einer Wohnanlage nach WEG gut geeignet.

3.3.2 Erschließungszustand

Das Grundstück wird nahe der Kreuzung Kahlhorststraße/Dorfstraße, erschlossen. Die Dorfstraße ist eine asphaltierte Anliegerstraße in dem Wohngebiet. Sowohl in der Kahlhorststraße als auch in der Dorfstraße befinden sich längsseitig Parkplätze. Die Fußwege sind mit Betonplatten befestigt.

Auf dem Grundstück selbst, vor dem Gebäude, befinden sich die Stellplätze für die Wohnungserbbaurechte. Die Erschließungsanlagen hinterlassen einen instandgehaltenen ordentlichen Eindruck.

Das Grundstück ist verkehrstechnisch, zentral mit Schmutz- und Regenwasserbeseitigung im Trennsystem, sowie mit Trinkwasser, Strom, Gas und Fernsehempfang voll erschlossen.

Auf dem Gebäude befinden sich Antennenanlagen von Mobilfunkanbietern. Eine Glasfaserleitung ist bereits bis vor das Gebäude verlegt, und ein Hausanschluss ist vorhanden. Beide sind jedoch derzeit noch nicht miteinander verbunden.

3.3.3 Beschreibung des Gebäudes

Nachfolgende Informationen beruhen auf Augenschein.

Raumaufteilung:

Siehe Bauzeichnungen in Anlage 4. Auf jeder Etage sind drei Wohnungen vorhanden.

Konstruktion und Ausstattung Wohnhaus:

Die Wohnhäuser wurden in Massivbauweise solide errichtet. Die Außenwände bestehen aus 11,5 cm Vormauerziegel, Kalksandsteinmauerwerk und Innenputz. Die Wohnungstrennwände bestehen ebenfalls aus Kalksandstein, 24 cm stark. Sohle und Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton, schwimmendem Estrich und Bodenbelag. Das Dach ist ein Flachdach (Warmdach). Die Geschosstreppe ist ebenfalls aus Stahlbeton und mit Terrazzoplatten belegt.

Die Wände im Treppenhaus sind mit Buntsteinputz versehen. Die Wohnungseingangstüren haben Stahlzargen und ein handelsübliches, furniertes Türblatt (Mahagoni).

Der Fußboden des Kellers besteht aus Beton, die Wände sind Betonwände. Die Versorgungsleitungen verlaufen sichtbar auf dem Putz. Die Trennwände der einzelnen Kellerparzellen sind, im Gegensatz zu anderen mir bekannten Wohnanlagen, in massiver Bauweise errichtet und haben eine geschlossene Tür lackiert mit Stahlzarge.

Ausstattung der Wohnung

- Großes Kunststofffenster mit Fenstertür isolierverglast zum Balkon, erneuert ca. 2010
- Balkon: Boden beschichtet, Betonbrüstung mit Zinkgeländer
- Wohnzimmer: Stäbchenparkett, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
- Flur, Bad und Küche: Fußboden Fliesen, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Bad: 2 m hoch gefliest
- Innentüren: Türblätter furniert (Mahagoni), Futterrahmen Stahl hell beschichtet

Haustechnik:

- Rippenheizkörper mit Thermostatventil im Wohnzimmer, Plattenheizkörper mit Thermostatventil im Bad
- Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, erneuert 2012, erreichbar über Haus Nr. 29
- Zwangsentlüftung
- Wenig Steckdosen, in der Küche nur eine

Ausstattung Bad (innenliegend, kein Fenster, alt):

- Waschbecken, WC mit Spülkasten, Badewanne, Waschmaschinenanschluss

Zubehör:

Alte Küchenzeile:

- Cerankochfeld Backofen, kleiner Geschirrspüler, Spüle, Kühlschrank

Besondere Betriebseinrichtung/Zubehör

Für das Wohnhaus:

- Briefkastenanlage
- Personenaufzug
- Wechselsprechanlage
- Fahrradkeller
- Feuermelder

Abstellräume:

Dem Sondereigentum ist ein Kellerraum zugeordnet, siehe Bauzeichnungen Anlage 4.

Erfolgte Modernisierungsmaßnahmen

Folgende Modernisierungen wurden von der Wohnungsverwaltung bekanntgegeben:

2010 – ca. Erneuerung der Fensters

2012 - Erneuerung der Heizungsanlage

2024/2025 - Erneuerung der Trink- und Schmutzwasserstränge

Geplante Modernisierungsmaßnahmen

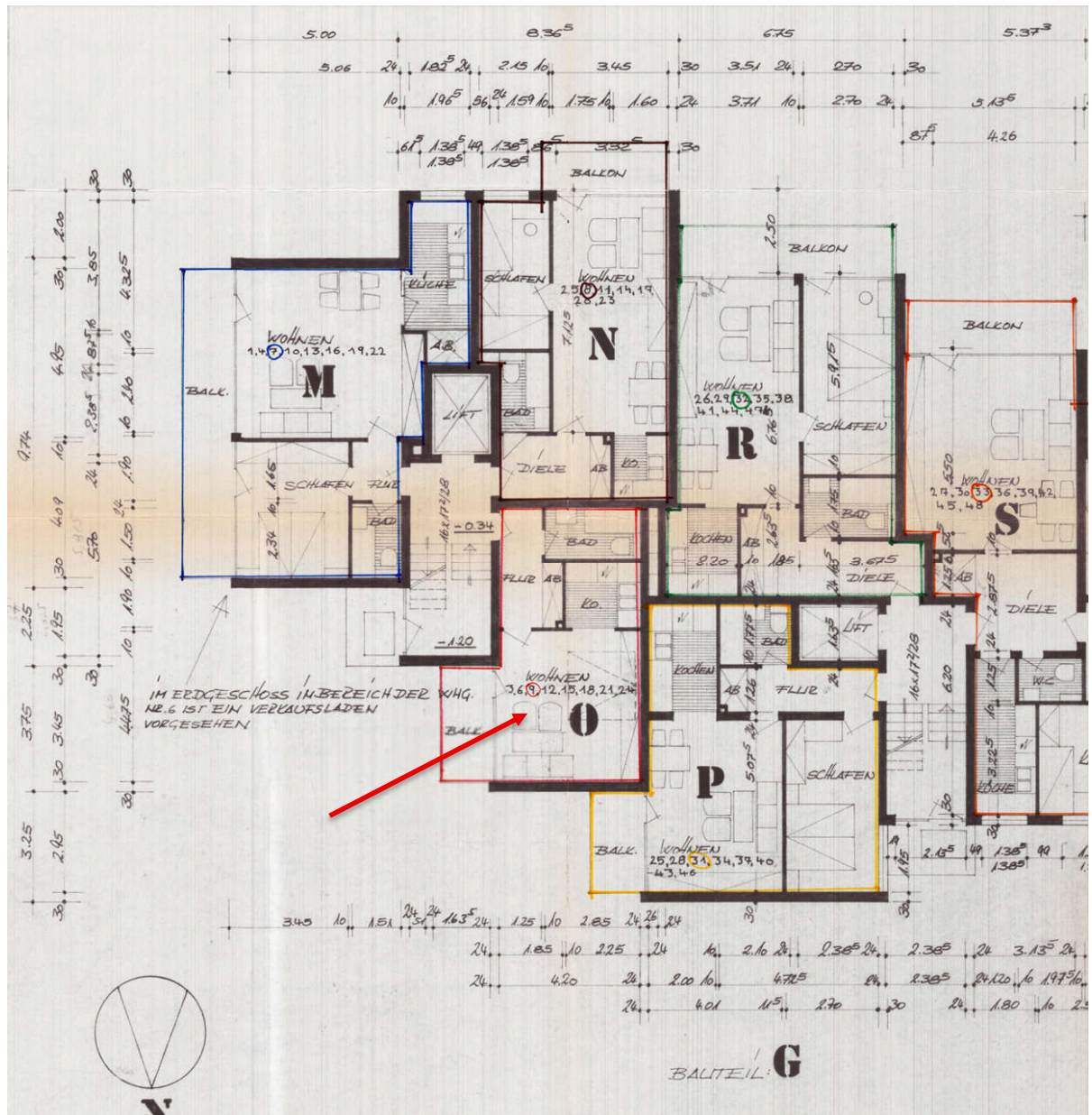
Erneuerung der Personenaufzüge

3.3.4 Beschreibung der Außenanlagen

Das Gelände ist augenscheinlich eben. Es ist eine Tiefgarage vorhanden. Vor dem Gebäude befinden sich Fahrradständer.

Die Fußwege sind mit Betonsteinpflaster befestigt, ebenso die Zufahrt und die Stellplätze.

Die Außenanlagen sind gärtnerisch gestaltet und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Das Grundstück ist mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern bepflanzt und vermittelt insgesamt einen begrünten Eindruck.



2. Obergeschoss