

D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :

(für eine Wertermittlung angepasst)

Grundlage der Baubeschreibung stellen die örtlichen Feststellungen sowie ggfs. die Angaben in vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen dar. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung, sondern der Umfang richtet sich nach Erfordernissen der Verkehrswertermittlung. Im Rahmen der Gutachtererstellung wurden keine bauteilerstörenden Maßnahmen durchgeführt. Bei nicht einsehbaren Bauteilen wird eine baujahrestypische Ausführung unterstellt. Im Rahmen der Objektbeschreibung werden lediglich die wertbestimmenden Konstruktionen und Ausstattungsmerkmale beschrieben.

1.) Wohn- und Geschäftsgebäude :

Baujahr: Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahr 1962 errichtet.

Modernisierung: Über durchgeführte größere Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten liegen dem Sachverständigen keine Angaben vor.

Konstruktive Beschreibung:

Bauweise: Das Gebäude, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet, wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist neugeschossig mit einer Flachdachkonstruktion erstellt und auf beiden Traufseiten sind auskragende Stahlbetonbalkone mit Waschbetonbrüstungen vorhanden.

Gebäudetyp: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohn- und Teileigentumseinheit in einem Wohn- und Geschäftsgebäude mit 65 Wohneinheiten, 4 Ladengeschäften im Erdgeschoss und 19 Tiefgaragenstellplätzen.

Gründung: Es wird eine konventionelle Gründung auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte unterstellt.

Unterkellerung: Das Gebäude verfügt nach dem vorliegenden Aufteilungsplan über einen Vollkeller, welcher mit Gemeinschaftsräumen, Abstell- und Lagerräumen der einzelnen Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie einer Tiefgarage mit 19 Stellplätzen ausgeführt ist.

Außenwände: Die massiven Außenwände sind teilweise mit vertikalen Streifen aus roten Verblendsteinen oder aus weißen Fassadenplatten ausgeführt.

Dachform/Deckung:	Es wird unterstellt, dass die Flachdachkonstruktion mit einer bahnenförmigen Abdichtungsebene ausgeführt ist. Das Alter der Dacheindeckung ist unbekannt.
Innenwände:	Die Innenwände sowie Wohnungstrennwände sind massiv oder gegebenenfalls teilweise in Leichtbauweise erstellt worden.
Decken:	Die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton.
Außentüren:	Die Haupteingangstüren bestehen aus Aluminiumrahmenelementen mit Isolierverglasung und Selbstschließmechanismus.
Fenster:	Das Gebäude verfügt soweit erkennbar über weiße Holz- oder Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und die Ladengeschäfte sind überwiegend mit Glasschaufenstern ausgestattet.
Heizungsanlage:	Gemäß der vorliegenden Baubeschreibung wurde das Gebäude ursprünglich an die Fernwärmeheizung Kurmittelhauses angeschlossen und das vorhandene Heizungssystem konnte durch den Sachverständigen nicht gesichert festgestellt werden.
Besondere Bauteile:	Balkone, Eingangsvorbau, Fahrstuhl
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1962 errichtet. Es weist nach den örtlichen Feststellungen einen aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.
Baumängel/Schäden:	Von außen waren im Rahmen der Objektbesichtigung keine relevanten Baumängel und Bauschäden erkennbar.
Fazit:	Das Gebäude befindet sich, soweit erkennbar, insgesamt in einem durchschnittlichen, der Nutzung entsprechenden Unterhaltungszustand.

E.) KURZE BESCHREIBUNG DER WOHNUNG (SONDEREIGENTUM) :

Wohnung Nr. 25 im 3. Obergeschoss, rechts

Innenausstattung:

Da dem Sachverständigen ein Zutritt zu dem Gebäude bzw. der Wohnung nicht ermöglicht wurde, können keine Angaben zum bzw. über den Ausstattungsstandard getätigt werden. Es wird eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt und die nachfolgende Aufstellung der Raumaufteilung wurde aus den vorliegenden Bauunterlagen bzw. dem Aufteilungsplan entnommen.

Raumaufteilung:

3. Obergeschoss, rechts: Flur, Küche, Bad, 2 Wohnräume, Balkon

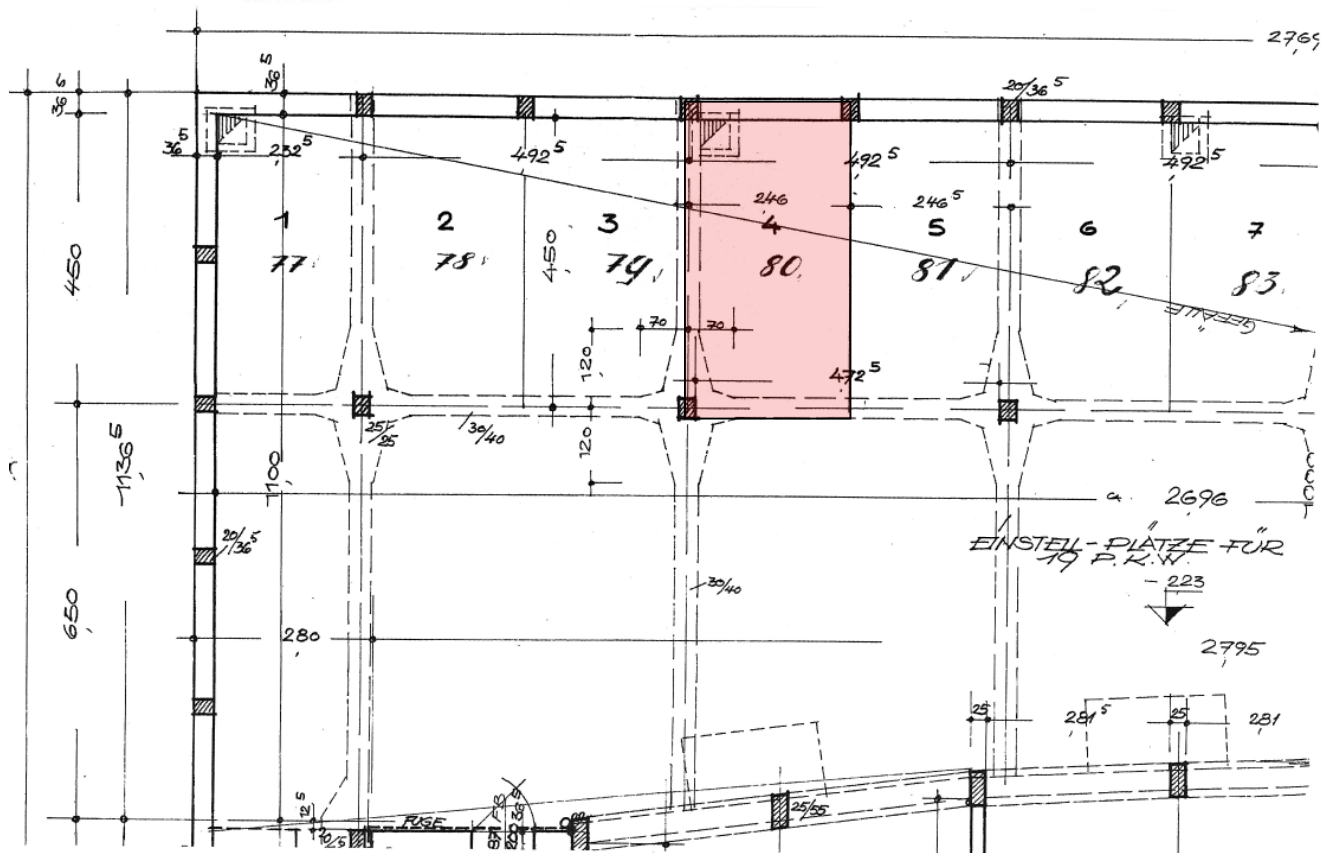
Sonstiges:

Tiefgaragenstellplatz Nr. 80

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 25980 Sylt, Ortsteil Westerland, Bomhoffstraße 5

Garagen-Stellplatz Nr. 80

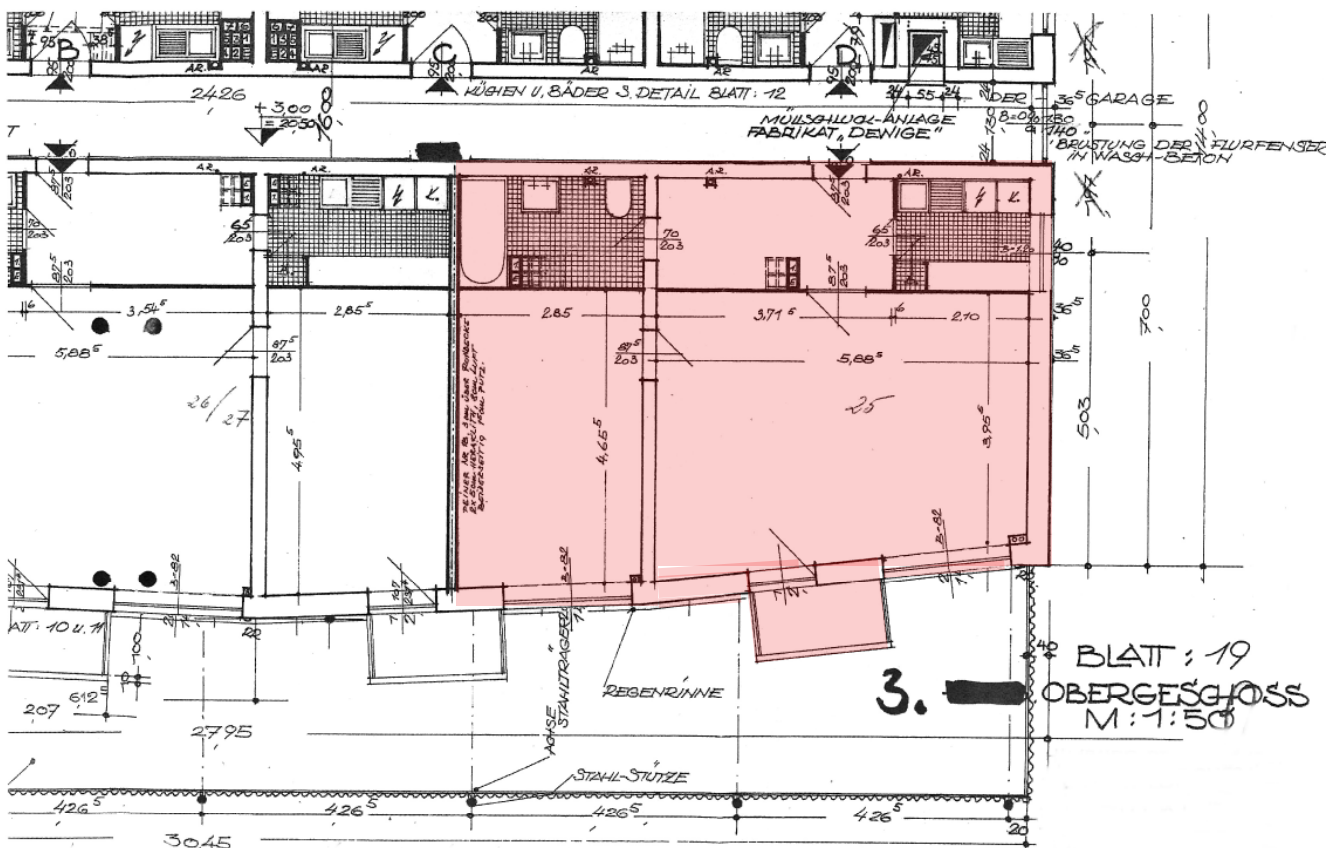


Grundriss Kellergeschoss

- unmaßstäblich -

Objekt : 25980 Sylt, Ortsteil Westerland, Bomhoffstraße 5

Wohnung Nr. 25 im 3. Obergeschoss, rechts



Wohnungsgrundriss

- unmaßstäblich -