

1 Erläuterungen zum Objekt

Allgemeines

Die zu bewertende Wohneinheit Nr. 16 befindet sich in der Schwabenstr. 5 im Stadtteil Lindleinsmühle in Würzburg, im 3. Obergeschoss rechts.

Das Grundstück Nr. 4451/1 hat eine Größe von 5.011 m² und ist mit einer Eigentumswohnanlage bestehend aus 2 Gebäuden mit gesamt 32 Wohnungen (2.534,80 m² Wohnfläche) und Gartenfläche bebaut.

Gebäude (Gemeinschaftseigentum)

Gebäude

Die beiden Gebäude werden jeweils über 2 Hauseingänge mit zugehörigen Treppenhäusern erschlossen und verfügen jeweils über ein Kellergeschoss als Sockelgeschoss, ein Tiefkellergeschoss, Erdgeschoss sowie drei Obergeschosse mit Flachdach.

Der Gebäudeteil Schwabenstraße 5 befindet sich im südwestlichen Grundstücksteil und beinhaltet als Zweispänner 8 Wohnungen. Der Hauszugang ist nicht barrierefrei und befindet sich im Norden ca. 1 m unter Niveau Erdgeschoss. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden.

Baujahr

Baujahr 1968

WEG-Verwaltung

Dullinger Immobilien Verwaltung
Hofstraße 20 | 97070 Würzburg

Beitrags- und Abgabensituation

Es wird angenommen, dass Beiträge für erstmalige Erschließungsanlagen, Verbesserungs- bzw. Ergänzungsmaßnahmen vollständig abgerechnet sind.

Durchgeführte Modernisierungs-/Sanierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen

Größere Modernisierungsmaßnahmen sind nicht erkennbar.

Instandhaltungsmaßnahmen erfolgten regelmäßig.

Restarbeiten | Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungsstau

Es besteht umfangreicher Modernisierungsstau (siehe WEG Beschlüsse).

Der aktuelle Gebäudezustand wird durch Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer berücksichtigt.

WEG Beschlüsse

Das Beschlussprotokoll der Eigentümerversammlung vom 15.05.2024 enthält folgende Beschlüsse:

- Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt, die Hausverwaltung anzuweisen mit dem Energieberater Herrn Hille einen Fahrplan zur energetischen Sanierung des Gebäudes zu erstellen. In einer außerordentlichen Eigentümerversammlung sollen die weiteren Schritte beschlossen werden.

Folgende Sanierungsschritte werden vorgeschlagen (ohne Kostenangabe):

2025 Dachsanierung, WDVS, Austausch Fenster/Haustüre im Treppenhaus, Kellerdeckendämmung

2028 Heizungsaustausch

2035 Fassadensanierung, Austausch Fenster/Rollokästen, dezentrale Wohnraumlüftung

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, die Hausverwaltung anzuweisen, die Firma Hemberger zu beauftragen, im Herbst 2024 einen Maronenbaum bis € 2.000,- zu pflanzen. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen.

Die Angaben dienen lediglich informellen Zwecken und haben keinen Einfluss auf den aktuellen Verkehrswert.

Energieausweis

Für dieses Gebäude liegt ein gültiger Energieausweis gemäß den §16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vor. Ausgestellt am 12.04.2019, gültig bis 11.04.2029 (siehe Anlage). Der Endenergieverbrauch wird mit 137 kWh/(m²a) angegeben, der Primärenergieverbrauch mit 150 kWh/m²a. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs (Energieverbrauchsausweis) erstellt.

