



**Prüfbericht zur
Technischen Wohnungsbegehung**


**Projekt Nr.: 40/2020
Kurz-Bericht
Am Burgwartsberg 9
D – 01705 Freital
Germany**

Status: Sept. 2020

PROJEKT CARE BEIKE GmbH
Leipzigerstr. 33
D-01097 Dresden
Deutschland
Tel.: +49 (0) 351/272 303 10

Technische Wohnungsbegehung

Projekt:	Nettolmmo			Stadt : 01705 Freital		
Mieter:	aus Datenschutzgründen nicht benannt			Adresse : Am Burgwartsberg 9		
Objekt ID	40 /2020					
Besichtigungstag	24.09.2020	Wetter	sonnig			
Autor	Funktion	Telefon	Mobil	Name (Kontaktperson)	Funktion	Telefon
S. Beike	Gutachter		0151 544 58098	Eichler	Projektpartner	

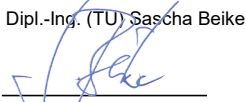
Gebäudedaten		Wohnung		Einflüsse		Gebäudeansicht
Anzahl der Gebäude	1,0 m2	Wohnungsgröße	46,0 m2	Hauptnutzung	Wohnen	
Obergeschosse	3,0 Anzahl	Lage im Gebäude	1.OG links			
Untergeschosse	1,0 Anzahl	verm. Parkplatz (TG)	1,0 Anzahl			
Erbauungsjahr	1996					
Sanierungsjahr	-			Überflutungsgefahr	keine	
Lage des Grundstücks / Zukunftswert	Das Gebäude liegt im Ortsteil Pottschappel der Großen Kreisstadt Freital nur 7,5 km vom Stadtzentrum Dresden entfernt im Grünen, nur 800m vom S-Bahnhof und 2,0km von Großmärkten entfernt. Ein beliebtes Freibad ist in 1,6km erreichbar. Durch die Nähe zu Dresden /Tharandter Wald ist Freital sehr beliebt					
Objekteinschätzung	Das Objekt ist solide und gut gepflegt. Die Gebäudehülle ist augenscheinlich intakt. Instandhaltungen können aus der Instandhaltungsrücklage in Höhe von 40.589 € ohne weiteres beauftragt werden. Protokoll der ETV liegt vor.					

Wohnungsbewertung (inkl. Gemeinschaftseigentum)		
	Benotung *)	Mietvertrag/Mieter/Potential
Gemeinschaftseigentum	Σ 2,29	Der Mieter ist eine alleinstehende ca. 38 jährige Frau, die seit 1,5 Jahren die Wohnung mietet. Die Miete beträgt derzeit 5,76 EUR/m² und könnte auf Grund der aktuellen Mieten in der Umgebung auf 6,15 EUR /m² erhöht werden. Eine Investition in die Wohnung zur eventuellen Steigerung der Miete wird nicht empfohlen, da die Qualitäten gut sind und eine Luxussanierung nicht wirtschaftlich wäre.
Untergeschoß / Keller	2	
Fassade	2	
Dach	2	
Fenster	3	
Treppenhaus	2	
Grünflächen	2	
Tiefgarage / Doppelparker	3	Wohnungszustand
Einfriedung/ Tore		Der Zustand der Wohnung ist entsprechend des Baujahres (1996) und der verwendeten Qualitäten mit gut zu bezeichnen. Die Wohnung ist gepflegt und sauber - vordergründige Mängel sind nicht zu erkennen.
Wohnung	Σ 2,00	Unterlagensichtung - die letzten 3 WEG-Protokolle: keine Investitionen geplant. - Mietvertrag: klassischer Vertrag, welcher seit 06/2019 besteht - Grundrisse: wurden nachgemessen --> keine Risiken erkennbar
Zimmer	2	
Elektro	2	
Heizung	2	
Bäder	2	
Küche	2	
Boden	2	
Fliesen	2	
Balkon	nicht vorhanden	
Leerstandsentwicklung		

Vordergründige Mängel	Keine
------------------------------	-------

Hinweise:	Die Erneuerung des Schutzanstriches aller Fenster sollte mittelfristig (2-3 Jahre) durch die Eigentümer veranlasst werden. Die Instandhaltungsrücklage sollte dies abfedern können.
------------------	---

Instandhaltungskosten Wohnung		Kurzfristig (<1 Jahre)	Mittelfristig (1-5 Jahre)	Langfristig (6-10 Jahre)	Gesamt TEUR
Ausbau	keine	0,0	0,0	0,0	0,0
...		0,0	0,0	0,0	0,0
Haustechnik	keine	0,0	0,0	0,0	0,0
...		0,0	0,0	0,0	0,0
Honorare (18%)	keine	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt TEUR (Netto)					0,0
Gesamt TEUR (inkl. 19% Mwst)					0,0

aufgestellt am:	28.09.2020
durch:	Dipl.-Ing. (TU) Sascha Beike
Unterschrift:	
Firma:	Projektcare Beike GmbH
Stempel:	 Projektcare Beike GmbH Leipziger Str. 33, 01097 Dresden Mobil: 0151-54458098, Tel. 0351-27230321 e-mail: s.beike@projektcare.de

*) Legende für Benotungssystem siehe Tabellenblatt "Notensystem"

FOTOS

Projekt: Nettolmmo

Stadt : 01705 Freital

Mieter: aus Datenschutzgründen nicht benannt

Adresse : Am Burgwartsberg 9

Wohnung

1. Wohnzimmer



2. Kitchenette



3. Flur/Wohnungstür



4. Bad



5. Schlafbereich



6. Bodenbeläge Flur / Wohnzimmer

FOTOS

Projekt: Nettolmmo

Stadt : 01705 Freital

Mieter: aus Datenschutzgründen |

Adresse : Am Burgwartsberg 9

Gebäude

7. Straßenansicht (Norden)



8. Seitenansicht (Nord)



9. Tiefgarage / Waschraum



10. Treppenhaus / Flur



11. Hauseingang



12. Einfahrt zur Tiefgarage

Legende

Zustandsbewertung

Note Beschreibung

1	sehr gut / erneuert Neubau oder vollmodernisiert so gut wie keine lfd. Instandhaltung notwendig kein Handlungsbedarf Restnutzungsdauer > 90%
2	gut guter Zustand nur geringe lfd. Instandhaltung notwendig kein oder nur wenig Handlungsbedarf Restnutzungsdauer > 70%
3	mittel / durchschnittlich mittlerer, durchschnittlicher dem Alter entsprechender Zustand Austausch einiger weniger Bauteile lässt sich durch Instandhaltung vermeiden, durchschnittlicher Instandhaltungsaufwand, nur sehr wenige Bauteile müssen ggf. erneuert werden vereinzelt Handlungsbedarf Restnutzungsdauer > 50%
4	unterdurchschnittlich unterdurchschnittlicher Zustand Austausch von einigen Bauteilen lässt sich durch kurzfristige Instandhaltung vermeiden, einige Bauteile müssen erneuert werden. vermehrter Handlungsbedarf Restnutzungsdauer > 30%
5	schlecht schlechter Zustand hoher Reparaturstau, viele Bauteile müssen erneuert werden hoher Handlungsbedarf Restnutzungsdauer > 4 Jahre
6	sehr schlecht sehr schlechter Zustand hoher Reparaturstau, Schäden, evtl. Versagen Bauteil, viele bis alle Bauteile müssen erneuert werden sofortiger - kurzfristiger Handlungsbedarf Restnutzungsdauer < 4 Jahre