

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche des zu bewertenden Wohneigentums beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 97,54 m²; die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft. Die Nutzfläche des Kellerabstellraums im KG beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 7,50 m²; die Nutzflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon, 1 Kellerraum, 1 Abstellraum; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> • Wohnzimmer rd. 27,96 m² gartenseitig gelegen • Schlafzimmer rd. 18,78 m² gartenseitig gelegen • Kinderzimmer rd. 11,93 m² gartenseitig gelegen • Küche rd. 8,38 m² straßenseitig gelegen • Diele rd. 16,74 m² innenliegend • Bad rd. 6,46 m² innenliegend • WC rd. 1,87 m² innenliegend • Abstellraum rd. 1,78 m² innenliegend • überdachter Balkon rd. 3,64 m² gartenseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	individuell
Besonnung/Belichtung:	gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnung im EG zur Beschreibungseinheit Wohnung EG

3.5.2.2 Wohnung EG

Bodenbeläge

Wohnzimmer:	schwimmender Estrich mit Laminat
Schlafzimmer:	schwimmender Estrich mit Laminat
Kinderzimmer:	schwimmender Estrich mit Laminat
Küche:	schwimmender Estrich mit großformatigen Fliesen
Bad:	schwimmender Estrich mit großformatigen Fliesen
WC:	schwimmender Estrich mit großformatigen Fliesen
Flur:	schwimmender Estrich mit großformatigen Fliesen

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz mit besseren Tapeten

Küche:	glatter, einfacher Putz
Bad:	fein verputzt mit großformatigen Fliesen, raumhoch, an den Objektwänden
WC:	glatter, einfacher Putz mit großformatigen Fliesen, ca. 1,30 m hoch, darüber fein verputzt
Flur:	fein verputzt

Deckenbekleidungen: fein verputzt

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
tlw. Doppelfenster, auch raumhohe Verglasungen (Wohnzimmer);
bessere Beschläge;
Rollläden aus Kunststoff;
Fensterbänke innen aus Naturstein;
Fensterbänke außen aus Aluminium

Türen: Eingangstür:
Holztür mit seitlichem Glaselement

Zimmertüren:
Füllungstüren aus Holz (ältere, aufgearbeitete Türen)
tlw. mit Glasfüllungen;
bessere Schlösser und Beschläge;
Holzzargen

Sanitäre Installation

Bad:

gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz;

Bad:

1 eingebaute Wanne, 1 bodengleiche Dusche, 1 WC, 1 Waschtisch;

gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung

WC:

gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz;

Gäste-WC:

1 WC, 1 Handwaschbecken;

gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung

besondere Einrichtungen:

Einbauküche

Küchenausstattung

Küche:

Einbauküche einfacher bis mittlerer Qualität; lt. Angaben der Mutter des Eigentümers befindet sich die vorhandene Einbauküche im Eigentum ihres Sohnes; lediglich der Herd und die Spülmaschine befinden sich im Eigentum der Mieter

Bauschäden und Baumängel:

keine wesentlichen erkennbar

Grundrissgestaltung:

individuell

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:

Balkon

wirtschaftliche Wertminderungen:

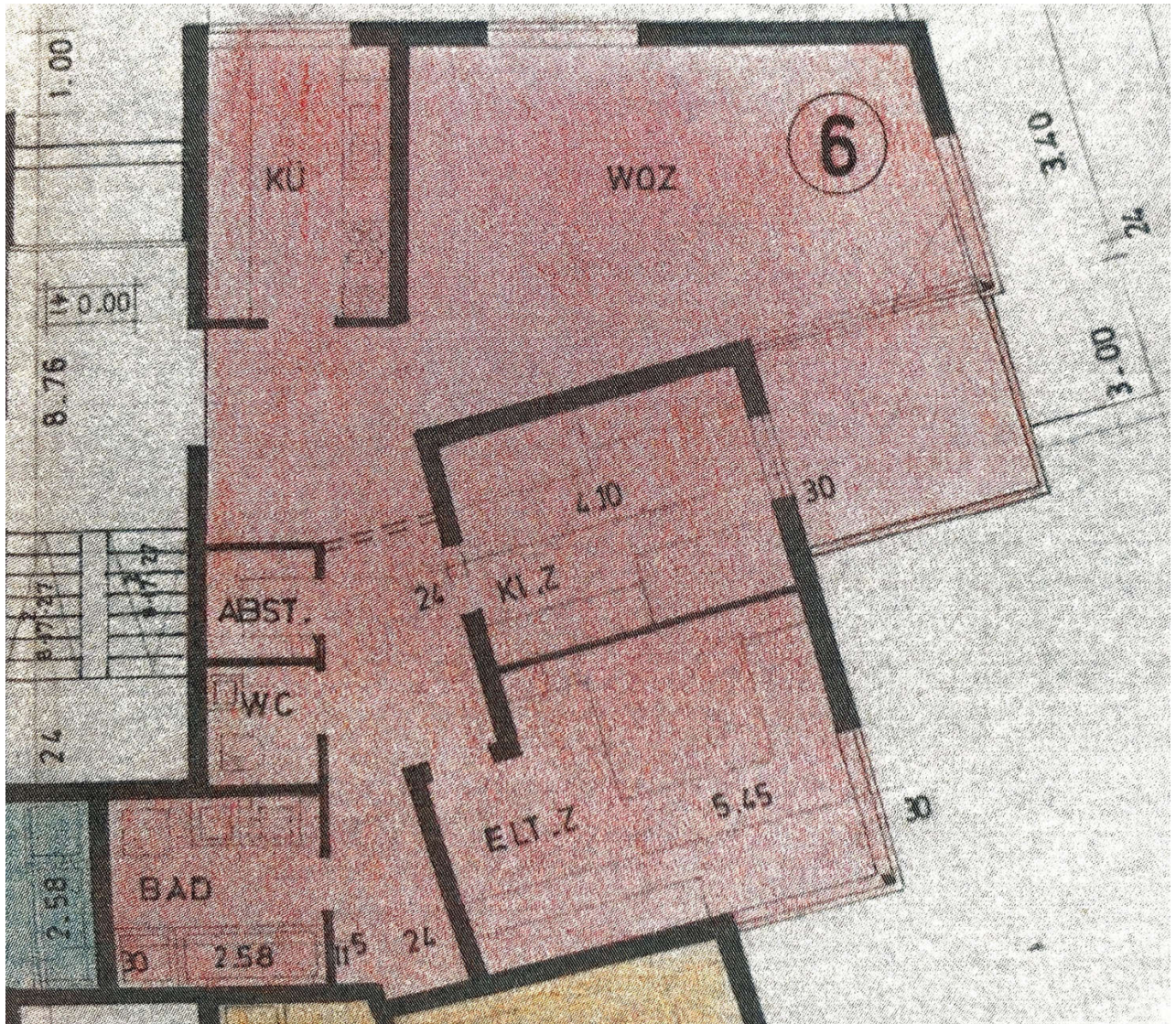
keine

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der Zustand des Sondereigentums ist gut.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck; die Tiefgarage weist in Teilbereichen einen instandsetzungsbedürftigen Eindruck auf.



Aufteilungsplan der Wohnung Nr. 6 im EG (oben); Gebäudeschnitt (unten)

