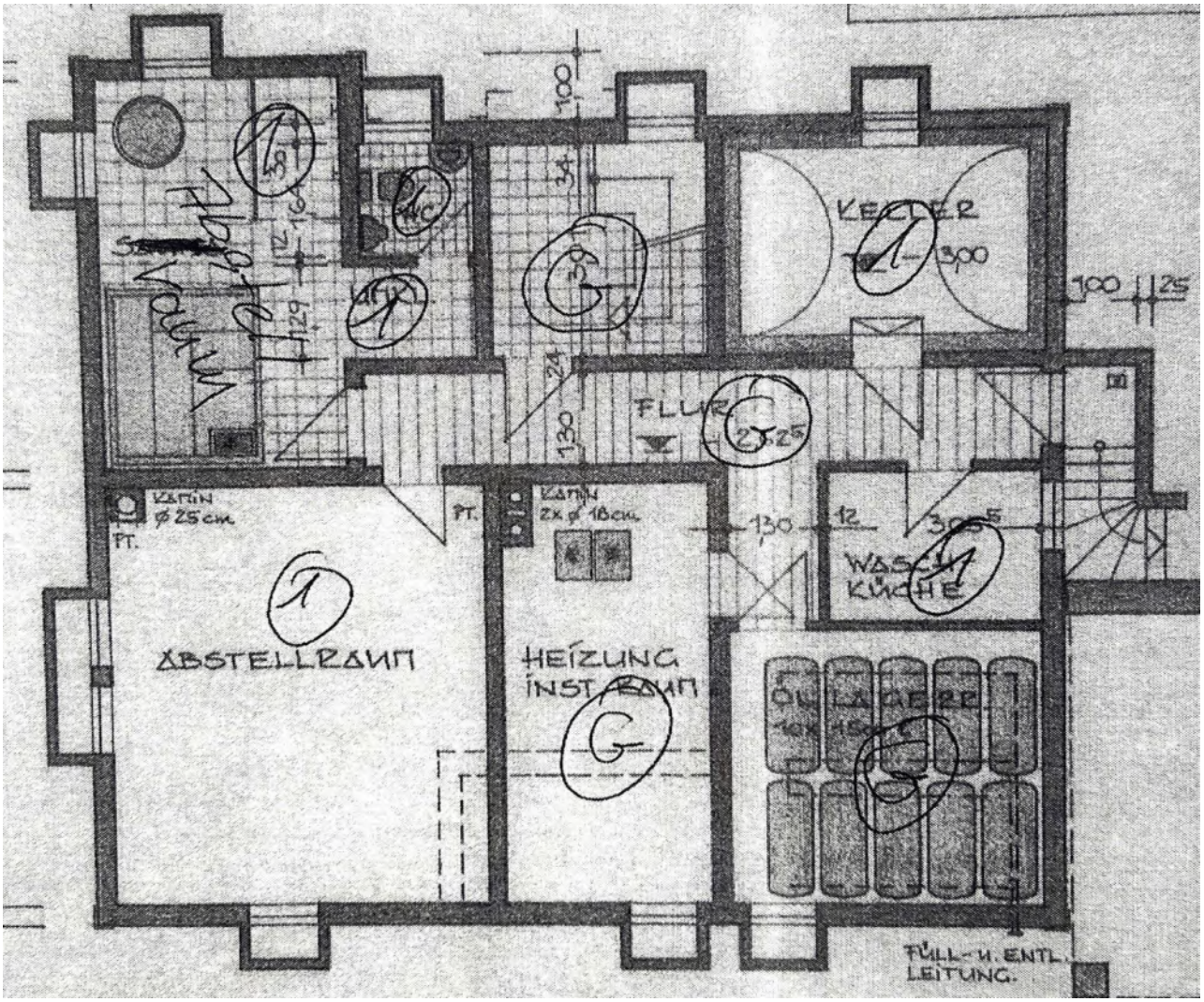
## 3.6 Sondereigentum an der Wohnung im EG

### 3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

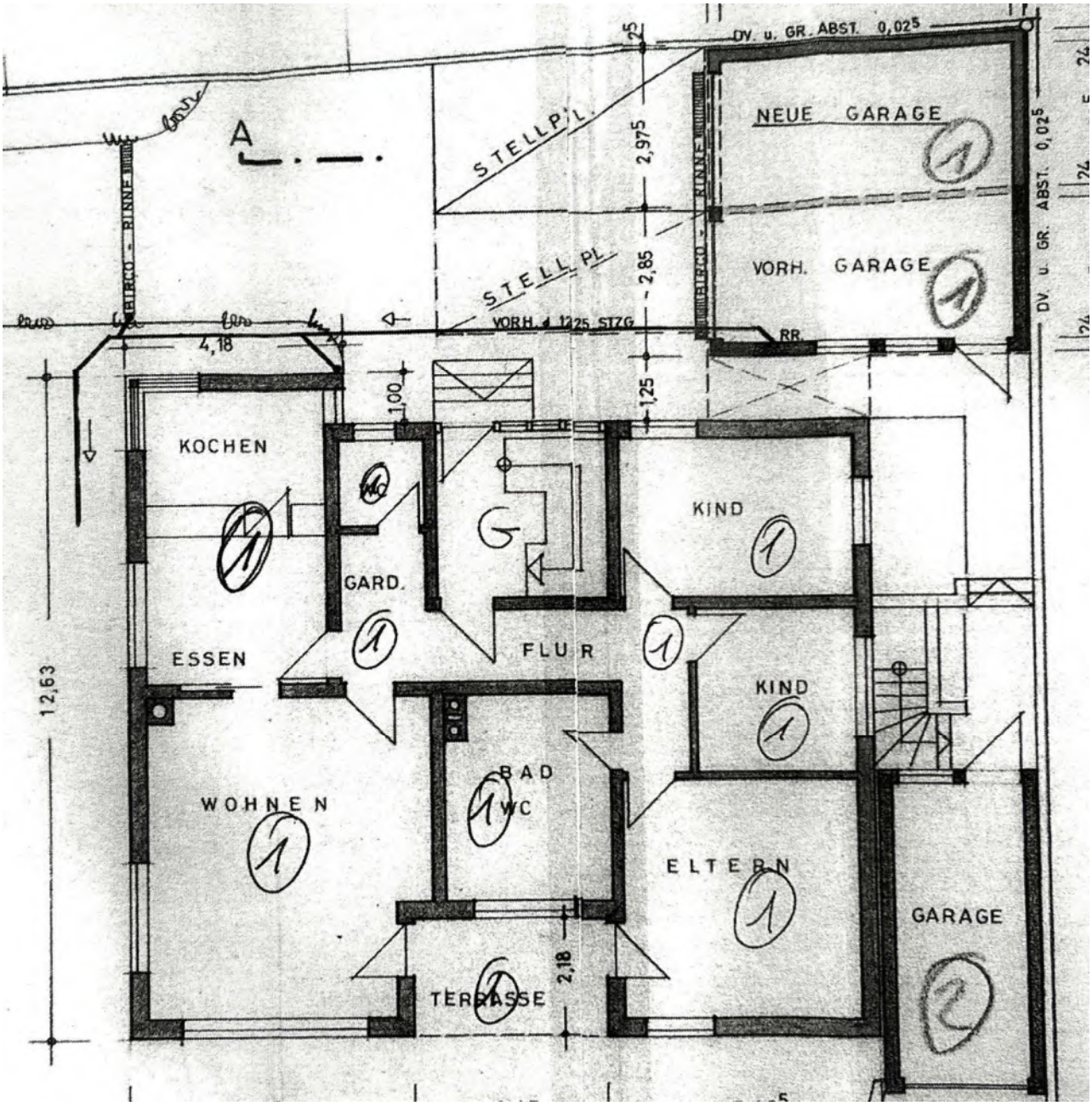
| | |
|---|---|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude: | Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. |
| Wohnfläche/Nutzfläche: | die **Wohnfläche** beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. **124,40 m²**;<br>die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft;<br>die **Nutzfläche** der Hobbyräume im UG beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. **56,83 m²;**<br>die Nutzflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft |
| Raumaufteilung/Orientierung: | Die Wohnung hat folgende Räume:<br>5 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Terrasse, 1 Kellerraum, 2 Hobbyräume im UG;<br><br>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:<br>• Wohnzimmer rd. 30,40 m² gartenseitig gelegen<br>• Esszimmer rd. 9,54 m² straßenseitig gelegen<br>• Schlafzimmer rd. 18,8 m² gartenseitig gelegen<br>• 1. Kinderzimmer rd. 9,24 m² straßenseitig gelegen<br>• 2. Kinderzimmer rd. 12,95 m² hofseitig gelegen<br>• Küche rd. 9,04 m² straßenseitig gelegen<br>• Diele mit Garderobe rd. 12,97 m² innenliegend<br>• Bad rd. 11,15 m² terrassenseitig gelegen<br>• WC rd. 2,53 m² hofseitig gelegen<br>• Terrasse rd. 7,77 m² gartenseitig gelegen |
| Grundrissgestaltung: | individuell |
| Besonnung/Belichtung: | gut bis ausreichend |

### 3.6.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

| | |
|---|---|
| Küchenausstattung: | nicht in Wertermittlung enthalten;<br>Einbauküche einfacher Qualität |
| besondere Einrichtungen: | Einbauküche;<br>offener Kamin |
| Baumängel/Bauschäden: | Feuchtigkeitsschäden im Spitzdach |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut;<br>es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau. |




Grundriss der UG-Ebene des Aufteilungsplans; dem zu bewertenden Wohneigentum sind die Hobbyräume und die Abstellräume mit der Nr. 1 gekennzeichnet, zugeordnet




Grundriss der EG-Ebene des Aufteilungsplans; dem zu bewertenden Wohneigentum sind die Räume und die Garagen mit der Nr. 1 gekennzeichnet, zugeordnet