

V BESCHREIBUNG DER EINHEITEN

1. Wohnung ATP Nr. 1 im Erdgeschoss

(Bewertungsobjekt)

Lage der Wohnung

Die Wohnung ATP Nr. 1 befindet sich im gesamten Erdgeschoss des Gebäudes (außer Treppenhaus) mit einem Abstellraum Nr. 1 im UG.

Größe der Wohnung

Die Wohnung hat nach eigener Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen folgende Größe (bei ½ Anrechnung des Balkons und 3 % Putzabzug):

Wohnfläche Erdgeschoss ca. **81 qm**

Nutzfläche Abstellraum UG

Nutzfläche Abstellraum Nr. 1 ca. 12 qm

Anzahl der Räume

Wohnung Erdgeschoss ATP Nr. 1

- 1 Vorplatz/Flur in T-Form
- 1 WC-Raum mit WC und Handwaschbecken
- 1 Küche
- 1 großes Wohn/Esszimmer
- 1 Kinderzimmer
- 1 Elternschlafzimmer
- 1 kleines Bad mit Badewanne und Handwaschbecken
- 1 Balkon nach Süden

Kellerräume

ATP Nr. 1 zugeordnet

- 1 Abstellraum Nr. 1

Gemeinschaftliche Räume im Untergeschoss

- 1 Treppenhaus
- 1 Heizungsraum
- 1 Öltanklagerraum

Gemeinschaftliche Anlagen

Treppenhaus im UG, EG, OG + DG.
Heizungsraum, Öltanklager + Flur im UG.
Gartenanlagen.

Nach Teilungserklärung sind folgende Gebäudeteile gemeinschaftliches Eigentum:

Alle Gebäudeteile, die nicht nach dem Gesetz oder den Bestimmungen des vorstehenden Absatzes im Sondereigentum stehen, bleiben gemeinschaftliches Eigentum; dies gilt insbesondere für das Treppenhaus, den Heiz- und Tankraum im Untergeschoß, für Grund und Boden, ferner für alle Außenanlagen des Grundstücks.

Sondernutzungsrechte

Keine vorhanden/zugeordnet.

Vermietungssituation

Vermutlich eigengenutzt.

Die gesamte Doppelhaushälfte mit den 3 Wohnungen Nr. 1 - 3 + Garage Nr. 1 steht im Eigentum einer und derselben Person und wird vermutlich komplett eigengenutzt.

Grundrissgestaltung

Einfach und zweckmäßig, keine Trennung Wohn/Schlafbereich.

Belichtung

Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Norden, Süden und Westen.

Garage/Stellplatz

ATP Nr. 1 ist kein Pkw-Stellplatz speziell zugeordnet. Die vorhandene Garage Nr. 1 ist separates Sondereigentum, die 2 Außenstellplätze im Norden an der Straße sind ohne Zuweisung (gemeinschaftliches Eigentum).

Ausstattungsstandard	<p>Nicht bekannt.</p> <p>Es wird – auch aus wertermittlungstechnischen Gründen – in allen 3 Wohnungen der gleiche baujahrs-gemäße Ausbauzustand in einfachem bis mittleren Standard unterstellt.</p>
Gesamteindruck	<p>Nicht bekannt, vermutlich renovierungsbedürftig.</p>
Anmerkung	<p>Die Wohnungen Nr. 2 + 3 im OG + DG sowie die Garage Nr. I werden aus wertermittlungstechnischen Gründen auch hier aufgeführt und beschrieben, wobei die Wohnungen Nr. 3 im DG sowie die Garage Nr. I hier ebenfalls zu bewerten sind, die Wohnung ATP Nr. 2 im OG jedoch nicht..</p>
Gebrauchsregelung nach Teilungserklärung	<p><u>Gebrauchsregelung § 1</u></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. Wohnungen und die dazu gehörenden Nebenräume dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken, nicht aber zu gewerblichen Zwecken benutzt werden; die Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit in den Wohnungen ist jedoch gestattet. Machen die Eigentümer von dem Recht auf Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit in den Wohnungen Gebrauch, kann ihnen vom Verwalter die Ausübung der freiberuflichen Tätigkeit untersagt werden, wenn mit der Ausübung dieser freiberuflichen Tätigkeit erfahrungsgemäß eine über da übliche Maß hinausgehende Belästigung der übrigen Mitbewohner oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäude-teile verbunden ist.</i><i>2. Die Garage darf grundsätzlich nur zur Unterstellung von Fahrzeugen aller Art benutzt werden. Die Bestimmungen in (1) finden auf die Garage analoge Anwendung.</i><i>3. Der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums wird in erster Linie durch die Hausordnung und in zweiter Linie, insbesondere bei Meinungsverschiedenheiten zwischen den Eigentümern, durch den Verwalter geregelt. Die Hausordnung wird vom Verwalter aufgestellt; sie kann von der Eigentü-merversammlung ergänzt und geändert werden.</i>
Vermietbarkeit	<p>Gut, bei unterstelltem ordentlichen Zustand.</p>

3. Wohnung ATP Nr. 3 im Dachgeschoss

(Bewertungsobjekt)

Lage der Wohnung

Die Wohnung ATP Nr. 3 befindet sich im gesamten Dachgeschoss des Gebäudes (außer Treppenhaus) mit einem Abstellraum Nr. 3 im UG.

Größe der Wohnung

Die Wohnung hat nach eigener Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen folgende Größe (bei ½ Anrechnung des Balkons und 3 % Putzabzug):

Wohnfläche Dachgeschoss ca. **49 qm**

Nutzfläche Abstellraum UG

Nutzfläche Abstellraum Nr. 3 ca. 7 qm

Anzahl der Räume

Wohnung Obergeschoss ATP Nr. 3

- 1 Vorplatz/Flur
- 1 WC-Raum mit WC und Handwaschbecken
- 1 kleines Bad mit Badewanne und Handwaschbecken
- 1 Schlafzimmer
- 1 Wohn/Esszimmer
- 1 Küche
- 1 schmaler Balkon nach Westen mit Abstellnische

Kellerräume

ATP Nr. 3 zugeordnet

- 1 Abstellraum Nr. 3

Gemeinschaftliche Räume im Untergeschoss

- 1 Treppenhaus
- 1 Heizungsraum
- 1 Öltanklagerraum

Gemeinschaftliche Anlagen

Treppenhaus im UG, EG, OG + DG.
Heizungsraum, Öltanklager + Flur im UG.
Gartenanlagen.

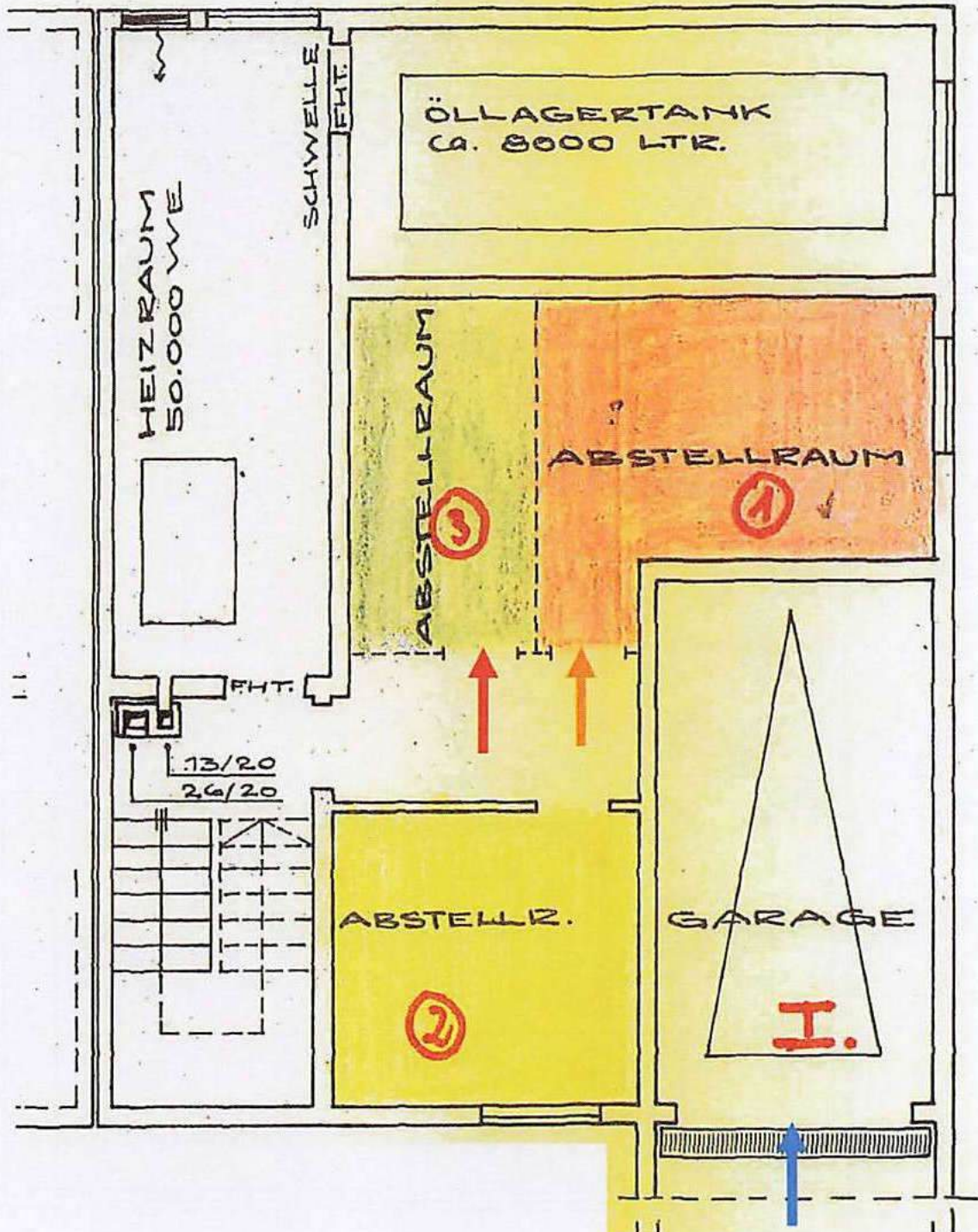
Sondernutzungsrechte

Keine vorhanden/zugeordnet.

Vermietungssituation	<p>Vermutlich eigengenutzt.</p> <p>Die gesamte Doppelhaushälfte mit den 3 Wohnungen Nr. 1 - 3 + Garage Nr. 1 steht im Eigentum einer und derselben Person und wird vermutlich komplett eigengenutzt.</p>
Grundrissgestaltung	<p>Einfach und zweckmäßig, keine Trennung Wohn/Schlafbereich.</p>
Belichtung	<p>Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Norden, Süden und Westen.</p>
Garage/Stellplatz	<p>ATP Nr. 3 ist kein Pkw-Stellplatz speziell zugeordnet. Die vorhandene Garage Nr. 1 ist separates Sondereigentum, die 2 Außenstellplätze im Norden an der Straße sind ohne Zuweisung (gemeinschaftliches Eigentum).</p>
Ausstattungsstandard	<p>Nicht bekannt.</p> <p>Es wird – auch aus wertermittlungstechnischen Gründen – in allen 3 Wohnungen der gleiche baujahrsgemäße Ausbauzustand in einfachem bis mittlerem Standard unterstellt.</p>
Gesamteindruck	<p>Nicht bekannt, vermutlich renovierungsbedürftig.</p>
Vermietbarkeit	<p>Gut, bei unterstelltem ordentlichen Zustand.</p>
Verkäuflichkeit	<p>Grundsätzlich ist derzeit eine gute Veräußerbarkeit gegeben, allerdings handelt es sich hier um einen Anteil an einer kleinen übersichtlichen Eigentumsanlage.</p>

UNTERGESCHOSS AUFTEILUNGSPLAN

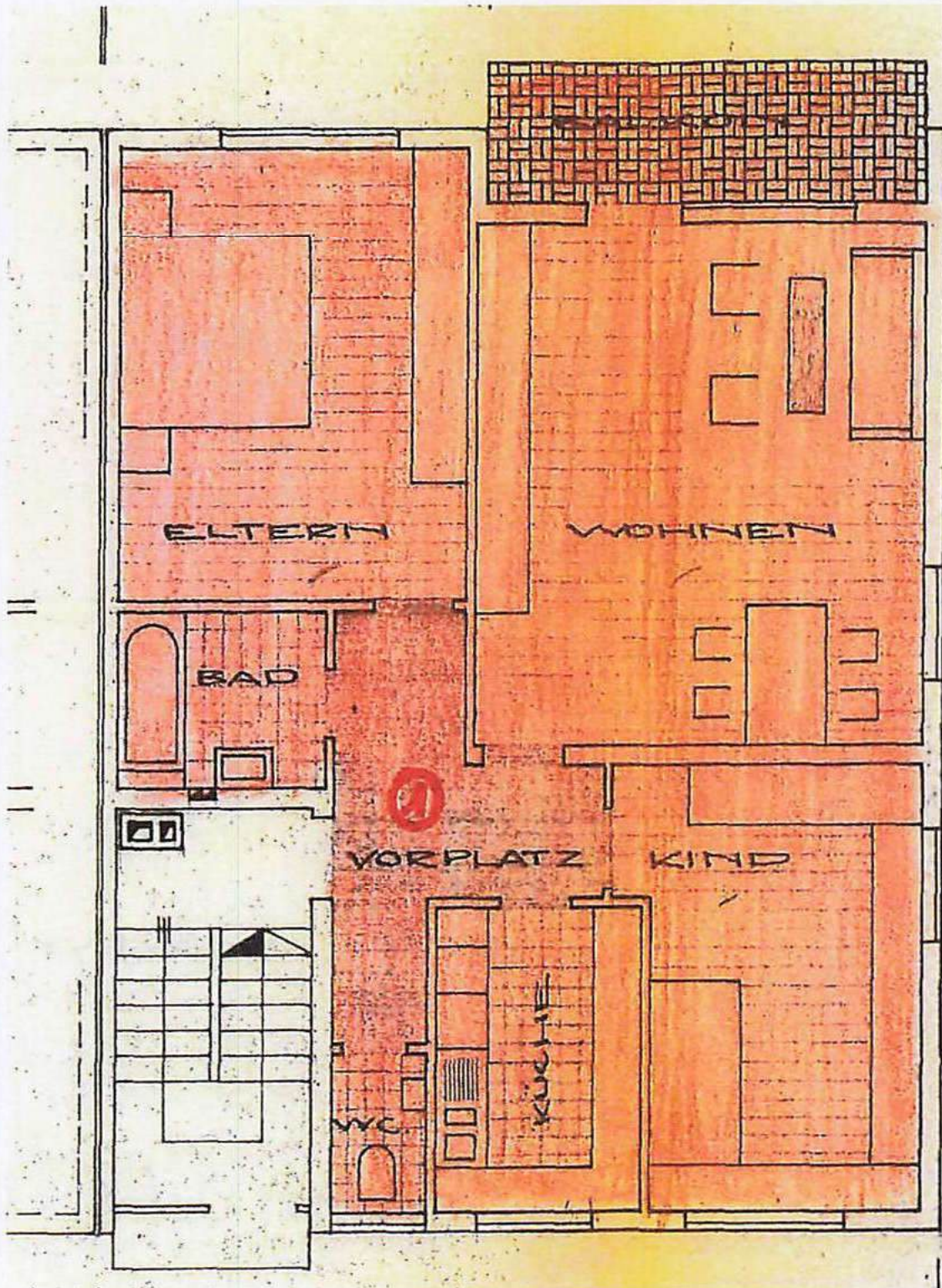
BEWERTUNGSOBJEKTE ABSTELLRÄUME ATP NR. 1 + 3, GARAGE ATP NR. 1



Braun EG-Wohnung ATP Nr. 1, rot DG-Wohnung Nr. 3, blau Garage UG Nr. 1

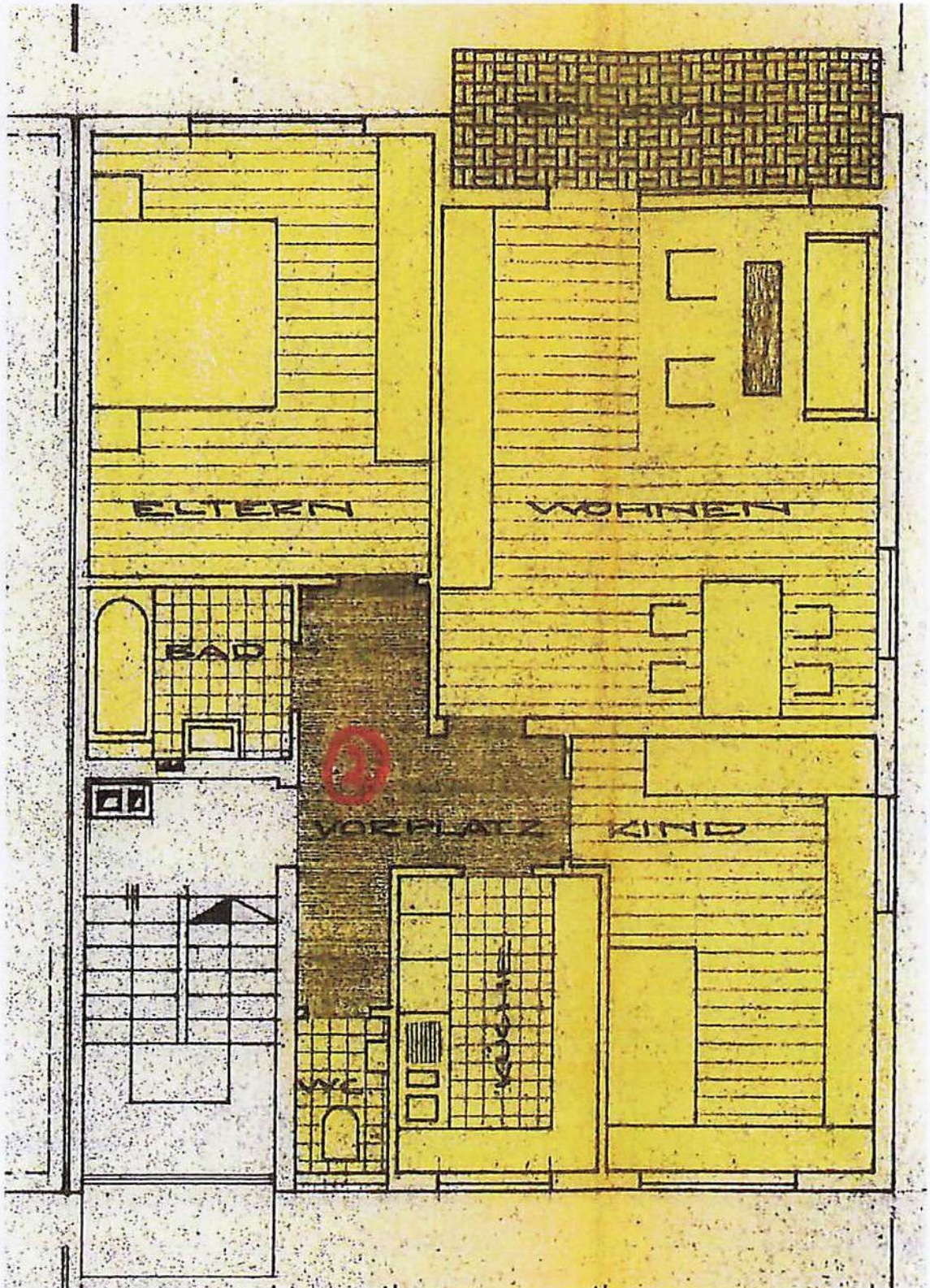
ERDGESCHOSS AUFTEILUNGSPLAN

BEWERTUNGSOBJEKT WOHNUNG ATP NR. 1



OBERGESCHOSS AUFTEILUNGSPLAN

NICHT ZU BEWERTENDE WOHNUNG ATP NR. 2



DACHGESCHOSS AUFTEILUNGSPLAN

BEWERTUNGSOBJEKT WOHNUNG ATP NR. 3

