

3.3.2 Sondereigentum

Allgemeine Angaben

Ausführung/Struktur:	Die Sondereigentumseinheit Nr. 58 a befindet sich im Erdgeschoss rechts des Hauses Am Schilfhaus 58. Wohnungsgröße: 71 m² lt. Projektunterlagen.
Raumaufteilung:	Flur, Wohn-/Schlafraum mit Terrasse und integrierter Küchenzeile, 2 Schlafzimmer, Bad mit Sauna Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz vor dem Objekt.

Ausbau

Rohrleitungssysteme:	Die Sanitärleitungen sind verdeckt verlegt. Im Bereich der Nassstrecke in der Küche liegen die Leitungsanschlüsse unterhalb des Fliesenspiegels.		
sanitäre Einrichtungen:	Küche:	wirtschaftlich	abgeschriebene
		Küchenzeile	
	Bad:	Stand-WC, Handwaschbecken, Dusche, Whirl-Wanne, zargenhoch gefliest	
Elektroanlage:	baujahrestypische Ausstattung, verdeckte Installation		
Heizung:	E-Heizung, z.T. Fußbodenheizung (Wohnzimmer, Bad)		
Fußböden:	Flur:	Fliesen	
	Wohnraum:	Fliesen	
	Schlafzimmer:	Teppichböden	
	Bad:	Fliesen	
	Küche:	Fliesen	
	Terrasse:	Dielung	

Oberfläche d. Innenwände: tapeziert und farblich behandelt, im Bad sind die Wände türzargenhoch gefliest

Türen: Holzzargentüren

Fenster: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung (2-fach verglast)

sonstige Anlagen: ohne

Baulicher Zustand

Baumängel: - mangelhafter Schallschutz zwischen den Sondereigentumseinheiten (Lärm vom OG)

Bauschäden: - z. T. Schimmelbildung (Wasserschaden)
- Whirl-Wanne ist defekt, lt. Angabe
- Kamin erfüllt nicht mehr die Anforderungen Bundesimmissionsschutzgesetz, muss erneuert werden

3.3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Alle Zuleitungen zu den Gebäuden erfolgen unter Terrain.

Freiflächengestaltung: Die Außenfläche ist mit zwischenliegenden Grünflächen, Laubbäumen und Sträuchern angelegt und mit Betonsteinpflaster befestigt. Betonsteinpflaster im Bereich der Stellplätze.

Einfriedungen: Offene Struktur ohne Einfriedung, z.T. Hecken.

3.4 Wohnfläche

Die Nutzungsgröße wurde in den Projektunterlagen mit **71 m²** angegeben.

Es wird im Folgenden die Größe gemäß detaillierter Flächenaufstellung gemäß Projektunterlagen in Ansatz gebracht.

Die neue Wohnflächenverordnung, gültig ab 01.01.2004, zwingt nicht dazu, nun etwa sämtliche Wohnungen neu zu vermessen. Für bestehende Mietverhältnisse bzw. Eigennutzungen verbleibt es laut Gesetz bei der bisherigen Wohnflächenberechnung. Bei neu errichteten Wohnungen bzw. bei Grundrissveränderungen ist allerdings die neue Vorschrift (WoFlV) anzuwenden.

Grundriss - Erdgeschoss

(Der Grundriss wurde aus der Teilungserklärung entnommen.)

☐ Lage des Sondereigentums Nr. 58 a

