

3.5 Beschreibung des Wohneigentums gemäß Aufteilungsplan Nr. A – 0.4

Nachstehende Beschreibung enthält nur Angaben und beschreibt nur Merkmale des Bewertungsobjektes nach Augenschein i. V. m. der Baubeschreibung, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Damit wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Sie charakterisiert den optisch erkennbaren Zustand und bezieht sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung.

DIE BESCHREIBUNG ERFOLGT AUSSCHLIESSLICH AUF DER GRUNDLAGE DER PLÄNE UND DER BAUBESCHREIBUNG DER BAUGENEHMIGUNG, DA KEINE INNENBESICHTIGUNG VORGENOMMEN WERDEN KONNTE.

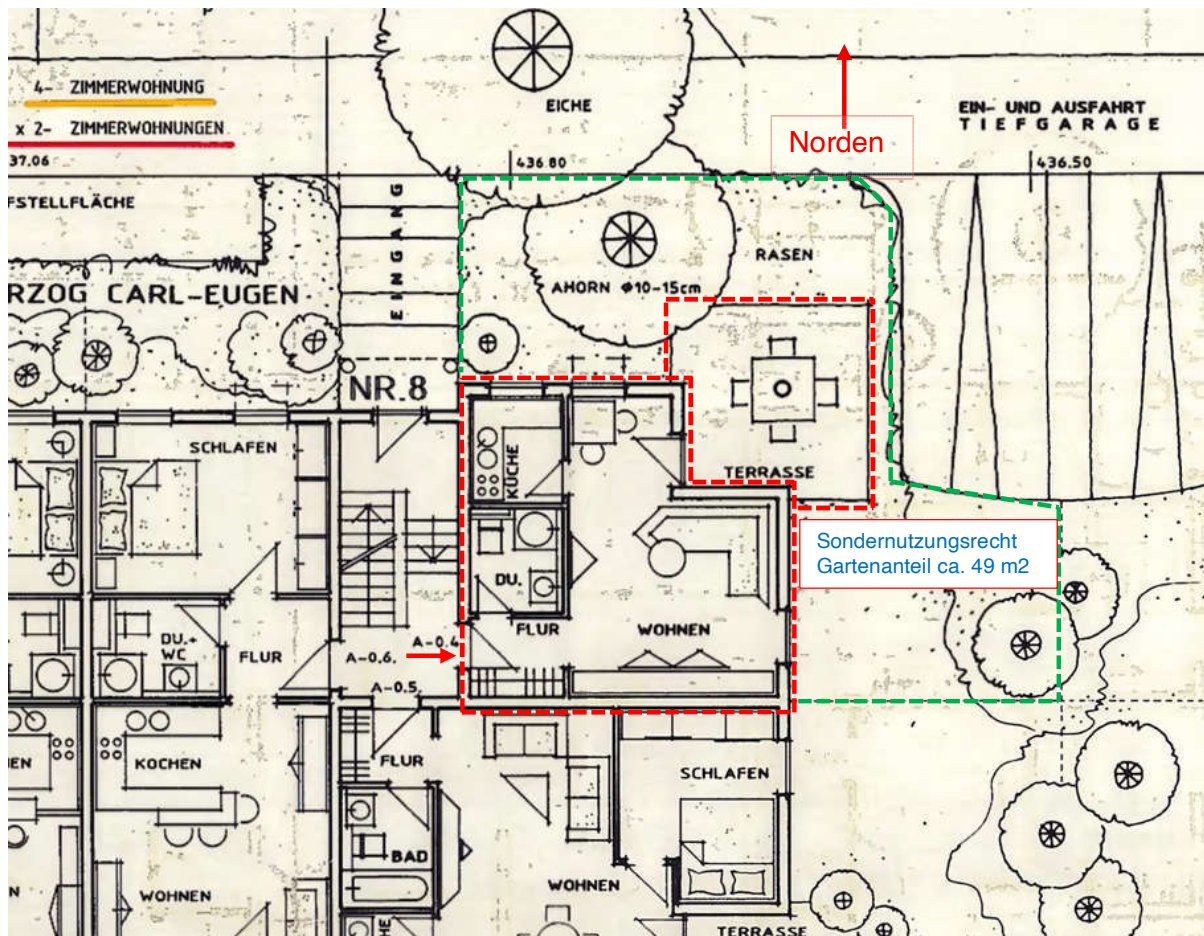
Allgemein

Art	Abgeschlossene 1 1/5 -Zimmer-Wohnung, bezeichnet als Studio-Wohnung mit Sondereigentum an A) einem Kellerabstellraum im Untergeschoss. B) einem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage.
Lage	Käthe-Loewenthal-Straße Nr. 8, Erdgeschoss
Wohnfläche	Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Flächenaufstellung der Baugenehmigungsunterlagen entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft. Rund 34,8 m². (ohne Kellerabstellräume, Terrasse enthalten, mit 50 % der Fläche) Gemäß den Plänen der Baugenehmigung ist bei den Innenraumflächen ein Putzabzug von 1,5 % berücksichtigt. Weitere Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der vorliegenden Flächenberechnung sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die vorliegende Flächenberechnung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist. Die Flächenangabe dient der groben Orientierung zur Beschreibung des Bewertungsobjekts und ist für andere Zwecke, zum Beispiel als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.
Zuschnitt	Bei der Wohnung Nr. A – 0.4 handelt es sich um eine Eckwohnung des Mehrfamilienwohnhauses und wird als 1 1/2 -Zimmer Wohnung bzw. als Studio-Wohnung bezeichnet. Die Wohnung wird über einen Eingangsflur betreten, dem der Wohnungseingang und das Bad zugeordnet sind. Über den Flur ist der Wohnbereich zugänglich. Der Essbereich und die Küche sind dem Wohnbereich angegliedert. Das Badezimmer besitzt kein Fenster und ist somit ohne Tageslicht. Die teilweise eingerückte Terrasse ist vom Wohn-Essbereich aus zugänglich.
Ausbau/Ausstattung	
Fenster	Laut Aussage des Vertreters der Hausverwaltung, sind das Gebäude und die Wohnungen mit Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung ausgestattet.

Belüftung, Belichtung	Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen normal. Eine Querlüftung ist gegeben. Aus den Zimmern bietet sich eine direkte Aussicht auf die Käthe-Loewenthal-Straße oder auf den seitlichen, begrünten Außenraum der Wohnanlage. Das Wohnzimmer und der Balkon orientieren sich in nördliche Richtung.
Sicht- und Blendschutz, Einbruchschutz	Rollladen, überwiegend
Türen	Wohnungseingangstür, Holztüre in Holzzarge
Innentüren	keine Angaben, aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Bad/Sanitär	keine Angaben, aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Sanitäre Einrichtungen	Bad: keine Angaben, aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Küche	keine Angaben, aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Bodenbeläge	keine Angaben, aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Wand- und Deckenbeläge	keine Angaben, aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Möblierung	keine Angaben, aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Balkone/Terrasse	Die Terrasse ist mit Metallgestellen Zwecks Sichtschutz abgesperrt und mit diversen Gegenständen verstellt. Weitere Angaben können nicht gemacht werden. Die Terrasse ist vom darüberliegenden Gebäudeteil zu ca. einem Viertel überdeckt. Die straßenbegleitende Begrünung bietet einen natürlichen Sichtschutz zur Käthe-Loewenthal-Straße hin.
Keller- / Abstellraum außerhalb der Wohnung	Ein Abstellraum bezeichnet mit Nr. A – 0.4 im Untergeschoß. Abstellraum mit leichten Metall-Profil-Wänden, Metall-Profil-Türen, Betonboden gestrichen, elektrisches Licht vorhanden.
Garage/Tiefgarage	PKW-Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 174/3 (unten) Tiefgaragenstellplätze mit Doppelparker-Elementen ausgestattet, d.h. vier Stellplätze sind in einer Gruppe zu je zwei Stellplätzen übereinander in einer Aufzugshebemechanik untergebracht.
Modernisierung	keine Angaben, aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden	keine Angaben, aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Instandsetzungsbedarf	keine Angaben, aufgrund fehlender Innenbesichtigung Unter dem Punkt Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) wird die fehlende Innenbesichtigung berücksichtigt.
Bauschaden	keine Angaben

Technische Gebäudeausrüstung

Elektro	Zweckmäßige und ausreichend entsprechend den geltenden Vorschriften zum Gestehungszeitpunkt.	
Heizung, WW-Versorgung	Das Mehrfamilienwohnhaus besitzt eine gasbefeuerte hauszentrale Heizung und WW-Versorgung Die Wohneinheiten besitzen laut Aussage der Hausverwaltung jeweils eine Fußbodenheizung	
	Sanitäre Installationen	Keine Angaben
Versorgungsleitungen	Keine Angaben	
Besondere Einbauten	./.	
Sondernutzungsrechte	Gartenanteil, der Wohneinheit direkt angegliedert	



Anlage IV: Blatt 1, Erdgeschoss – Wohneinheit Nr. A – 0.4, Hausnummer Nr. 8
Der Grundriss ist nicht mit einem Maßstab dargestellt.

