



Sondereigentum an der Wohnung im EG links

Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung in der Weilerstraße 35 im EG links im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 85,5 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 WC, 1 Terrasse, 2 Abstellräume; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none">• Wohnzimmer rd. 22,94 m² gartenseitig gelegen• Essdiele rd. 12,74 m² gartenseitig gelegen• Schlafzimmer rd. 11,41 m² gartenseitig gelegen• Abstellraum rd. 17,34 m² gartenseitig gelegen• Küche rd. 7,37 m² gartenseitig gelegen• Flur rd. 3,7 m² innenliegend• Bad rd. 3,1 m² innenliegend• WC rd. 1,78 m² innenliegend• Terrasse rd. 3 m² gartenseitig gelegen• Abstellraum rd. 2,06 m² innenliegend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; tlw. gefangene Räume
Besonnung/Belichtung:	normal bis ausreichend



Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen, Vinyl; Fliesen auf Terrasse
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung von 2006; durchschnittliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Waschbecken, 1 Handtuchheizkörper; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung <u>WC:</u> 1 WC, 1 Waschbecken, raumhoch gefliest; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz



Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Terrasse
Baumängel/Bauschäden:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
sonstige Besonderheiten:	keine bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der Zustand des Sondereigentums ist befriedigend bis gut

Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit 137 bezeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt ME = 6,44/1000; keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: VK = 6,44/1000; VE = 6,44/1000; keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 900,00 € zuzuordnen.

Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand

