



### **Beschreibung der Räumlichkeiten von Teileigentum Nr. 19**

Art	Gewerbliche Räumlichkeit, als Hotelzimmer Nr. 120 genutzt.
Eingang	Zugang zur Nutzungseinheit unmittelbar vom Flur im EG (rechts) aus.
Lage	Im Erdgeschoss, rechts vom Treppenhaus gelegen (1. Hotelzimmer rechts in Richtung der Straße Im Neuenbühl).
Größe	Mietfläche gerundet: ca. 18 m <sup>2</sup> . Die Mietfläche wurde sachverständigenseits ermittelt bzw. plausibilisiert anhand des erhobenen Aufteilungsplanes.
Zuschnitt, Nutzung	Die Hotelzimmereinheit (Zimmer Nr. 120) besteht aus einem Wohnraum (Doppelzimmer, 2 Betten), Flur mit Garderobennische, Bad mit Dusche, WC und Waschtisch.
Heizung / Kühlung	Zentral über Heizungsanlage. Keine mechanische Kühlung.
Warmwasserversorgung	Zentral über Heizungsanlage.
Sanitäre Installationen	Bad: Duschtasse mit Spritzschutz (Vorhang), Toilette mit wandhängendem WC und Unterputz-Spülkasten, Waschtisch. Bodenfliesen und Wandfliesen rundum und raumhoch.
Versorgungsleitungen	Unter Putz.
Fenster	Kunststofffenster isolierverglast.
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden manuell bedienbar.
Türen	Holzwerkstofftüren, lasiert bzw. furniert/beschichtet.



Bodenbeläge	Textilbelag im Zimmer, Fliesen im Bad.
Wand- und Deckenbeläge	Wände tapeziert und/oder gestrichen, Decke gestrichen.
Balkon	Keiner.
Baulicher Allgemeinzustand	Normaler baulicher Zustand.
Besonderer Hinweis:	Nach erhaltener Auskunft bei der Ortsbesichtigung befinden sich sämtliche Möblierungen, Einrichtungsgegenstände sowie Möbeleinbauten, Vorhänge, Geräte etc. im Eigentum der Betreibergesellschaft und sind nicht dem Bewertungsobjekt zuzuordnen. Die Räumlichkeiten des Teileigentums sind somit unmöbliert.

### **Sondernutzungsrechte**

Hinweis Keine gegeben für das Bewertungsobjekt.

### **Gesamtbeurteilung**

Teileigentum Nr. 19

Hotelzimmer Nr. 120 im Erdgeschoss in einem Hotel „garni“ aus den frühen 1990er-Jahren mit mittlerer bis guter, nutzungsspezifischer Ausstattung (ohne Möblierung/Einrichtungsgegenstände). Lage in einem Gewerbegebiet in Weissach-Flacht mit guter Verkehrsanbindung im Individualverkehr.

Nutzung des Frühstücksraums und einer Gästeküche außerhalb des Sondereigentums Nr. 19 möglich, Schwimmbad außer Betrieb. Gemeinschaftliche Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.

Baulicher Zustand Nach Augenschein normaler baulicher Zustand des Gebäudes, Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum (Fassade), dessen Beseitigung erfolgt angabegemäß auf Kosten des Betreibers.

- Grundrissplan EG nach genehmigten Aufteilungsplänen von 1992

