

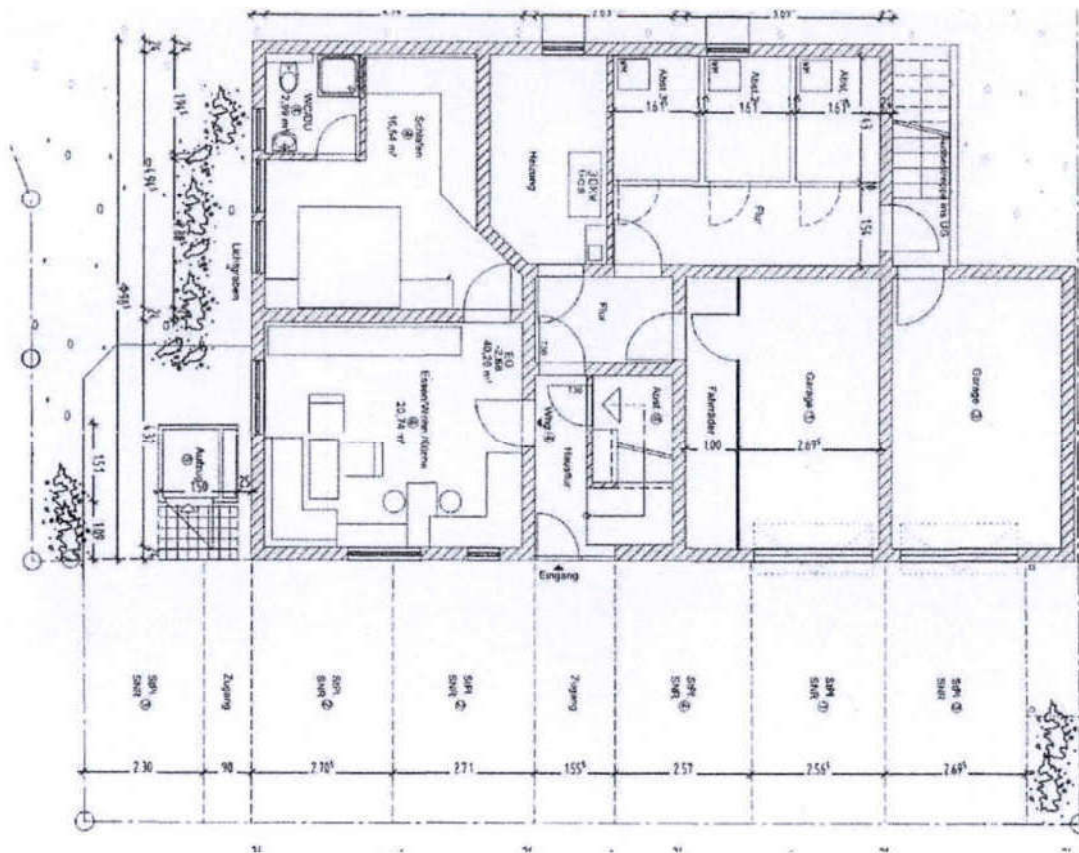
5.1 Beschreibung Ausstattung WE Nr. 2

Allgemeiner Hinweis:	Nachstehende Beschreibung der Innenausstattung erfolgt auf Basis der Feststellungen bei Inaugenscheinnahme der Räumlichkeiten bei der Ortsbesichtigung i.V.m. mit Angaben von Verfahrensbeteiligten zur Ausstattung.
Art:	WE Nr. 2: 4-Zimmerwohnung mit 4 Zimmern, Flur, Küche, Bad, Duschbad, Abstellraum, Balkon.
Lage:	Obergeschoss.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche wird auf Basis der geprüften Wohnflächenberechnung des Bauingenieurs Oliver Lehmann, Sindelfingen, mit Datum vom 31.05.2023 angesetzt. Der Balkon ist darin gemäß der Wohnflächenverordnung zu $\frac{1}{4}$ seiner Grundfläche berücksichtigt. Für die Wohnung Nr. 2 ergibt sich demnach eine Wohnfläche von gerundet 93 m ² . Ein Aufmaß hat sachverständigenseits nicht stattgefunden.
Zuschnitt:	Wohnungszugang vom Treppenhaus in den innenliegenden Flur, von dem alle Räume der Wohnung bis auf die Küche (vom Wohnzimmer zugänglich) erschlossen sind. Das Wohnzimmer hat Zugang zum Balkon mit Zugang zum Außenaufzug. Bis auf den Flur und den an den Flur angrenzenden Abstellraum sind alle Räume über Fenster tlw. Fenstertüren (Wohnzimmer) in den Außenwänden belichtet und belüftet. Querlüftung ist möglich.
Heizung:	Flächenheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasserversorgung:	Über Heizungsanlage.
Sanitäre Installationen:	Bad: Badewanne, Waschtisch, wandhängendes WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschmaschinenanschluss. Duschbad: WC, wandhängend mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch, Duschkabine; Küche mit Anschlüssen für Spüle.
Versorgungsleitungen:	Überwiegend unter Putz.
Fenster:	Isolierglasfenster und Fenstertüren im Holzrahmen.
Sonnenschutz:	Kunststoffrollläden, manuell gesteuert.
Türen:	Holzwerkstofftüren, -zargen, furniert; 1 x Holzschiebetüre.
Bodenbeläge:	Flur und 3 Zimmer: Korkbodenbelag (tlw. stark abgenutzt); Wohnzimmer: Vinylboden; Küche, Bad und Duschbad: Fliesenbelag.

Verkehrswertgutachten G24-07-08
Wohnungseigentum Nr. 002
Adlergasse 28 in 71282 Hemmingen
Az.: 1 K 13/24 beim Amtsgericht Ludwigsburg

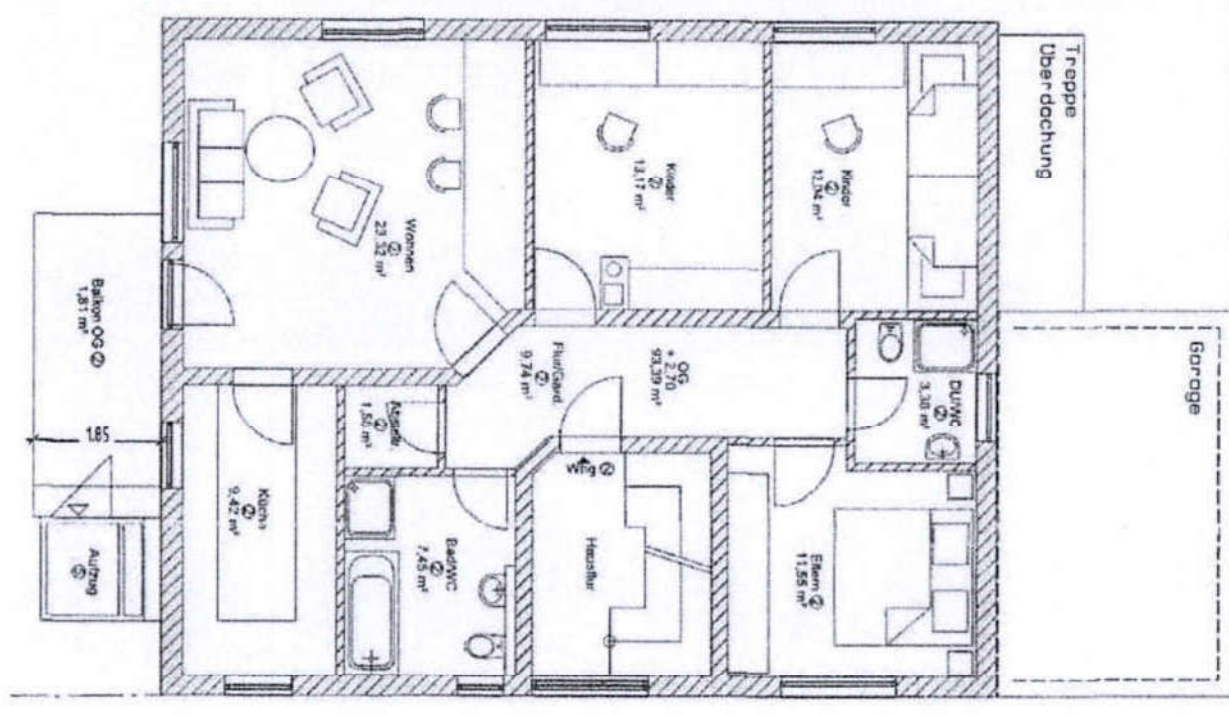
- Wand- und Deckenbeläge:** Wände, Decken, tapeziert und/oder verputzt und gestrichen, tlw. Holzverkleidung; Bad, Duschbad raumhoch gefliest; Küche mit Fliesenspiegel.
- Küchenmöblierung:** Einbauküche (alt) mit Ober-/Unterschrank, Spüle, Elektrogeräten.
- Balkon:** Durch darüberliegenden Balkon überdachter Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer, Ausrichtung nach etwa Süden; Fliesenbodenbelag (tlw. Schäden); Brüstung Metallkonstruktion mit Holzlattenbeplankung; el. Licht, Wasser- und Stromanschluss.
- Baulicher Zustand WE Nr. 2:** Baujahrbezogen zum Stichtag durchschnittlicher Bauzustand mit Instandhaltungstau in Teilbereichen.
- Abstellraum Nr. 2 im UG:** Separat im UG gelegen, mit Holzlatten- und Massivwänden, Lichtschachtfenster (Metall), Fliesenbodenbelag, Betondecke; el. Licht, Strom- und Wasseranschluss.
- Sondernutzungsrechte:** Dem Wohnungseigentum ist ein Sondernutzungsrecht an 2 Stellplätzen im Freien und an dem Außenaufzug zugewiesen.
- Gesamtbeurteilung:** Durchschnittlich ausgestattete 4-Zimmerwohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus in zentraler Wohnlage am Rand des Ortskerns von Hemmingen. Die Wohnung liegt im Obergeschoss. Die Wohnung ist vierseitig belichtet und gut geschnitten. Der Wohnung sind 2 Stellplätze im Freien und die Mitbenützung des Außenaufzugs im Sondernutzungsrecht zugewiesen.

Verkehrswertgutachten G24-07-08
Wohnungseigentum Nr. 002
Adlergasse 28 in 71282 Hemmingen
Az.: 1 K 13/24 beim Amtsgericht Ludwigsburg



Plan 03
Grundriss UG (unmaßstäblich)

Verkehrswertgutachten G24-07-08
Wohnungseigentum Nr. 002
Adlergasse 28 in 71282 Hemmingen
Az.: 1 K 13/24 beim Amtsgericht Ludwigsburg



Plan 04
Grundriss OG (unmaßstäblich)