

3.6 Sondereigentum an der Wohnung im DG

3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG, im Aufstellungsplan mit Nr. 32 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die **Wohnfläche** beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. **95,67 m²**;
die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft;
die **Nutzfläche** (Kellerabstellraum im UG) beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. **8,00 m²**;
die Nutzflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft

Raumauflistung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Dachterrasse, 1 Kellerraum;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 27,69 m² gartenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 16,05 m² gartenseitig gelegen
- Kinderzimmer rd. 19,79 m² straßenseitig gelegen
- Küche rd. 5,58 m² straßenseitig gelegen
- Diele rd. 11,74 m² innenliegend
- Bad rd. 4,47 m² straßenseitig gelegen
- WC rd. 1,21 m² innenliegend
- Dachterrasse rd. 9,14 m² (in gewichteter Form mit überwiegend 50% berücksichtigt) gartenseitig gelegen

Grundrissgestaltung: individuell

Besonnung/Belichtung: gut

3.6.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.6.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnung (32) im DG zur Beschreibungseinheit Wohnung (32) DG

3.6.2.2 Wohnung (32) im DG

Bodenbeläge

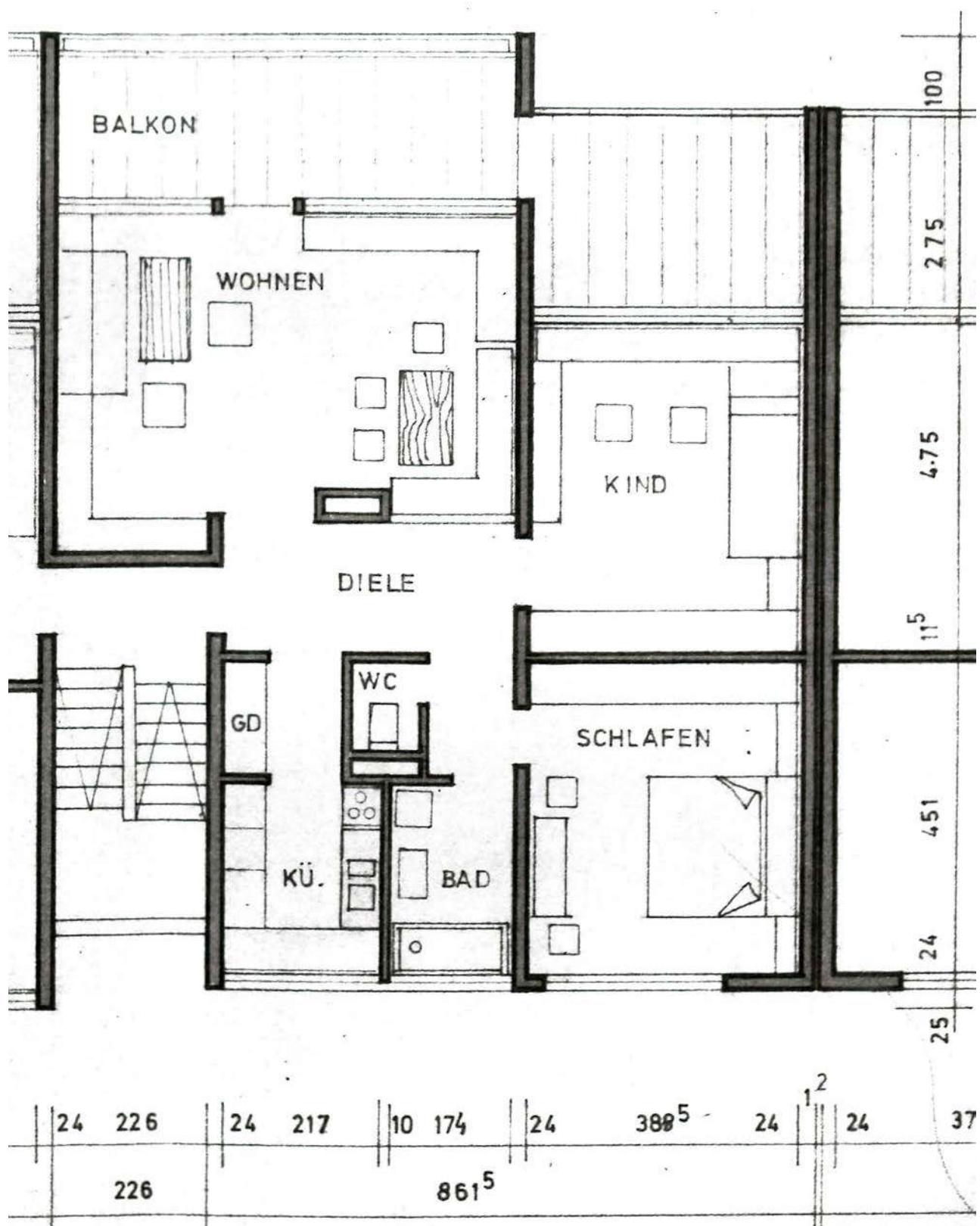
Wohnzimmer:	schwimmender Estrich mit Laminat
Schlafzimmer:	schwimmender Estrich mit Vinyl
Kinderzimmer:	schwimmender Estrich mit besserem Parkett
Küche:	schwimmender Estrich mit Vinyl
Bad:	schwimmender Estrich mit Fliesen
WC:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Diele:	schwimmender Estrich mit Laminat
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten und Anstrich)
Schlafzimmer:	glatter, einfacher Putz, einfachen Tapeten (Raufasertapeten und Anstrich), Holzverkleidungen oberhalb der Fenster
Küche:	glatter, einfacher Putz mit Fliesen, an Objektwand
Bad:	glatter, einfacher Putz mit Fliesen, raumhoch
WC:	glatter, einfacher Putz mit Fliesen, an Objektwand
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; innerhalb des Wohnzimmers dreifach isolierverglaste Fenster aus Kunststoff mit el. Steuerung; Doppelfenster, auch raumhohe Verglasungen; einfache Beschläge; Fensterläden aus Kunststoff, Jalousien, dem Wohn- und Schlafzimmer vorgelagert; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür
	<u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz; einfache Schlosser und Beschläge; Holzzargen
Sanitäre Installation	
Bad:	bessere Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, außer Waschbecken
WC:	einfachere Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend auf Putz; <u>WC:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
besondere Einrichtungen	
Diele:	raumhohe Einbauschränke innerhalb der Garderobe
Küchenausstattung	
Küche:	Einbauküche einfacher Qualität; nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

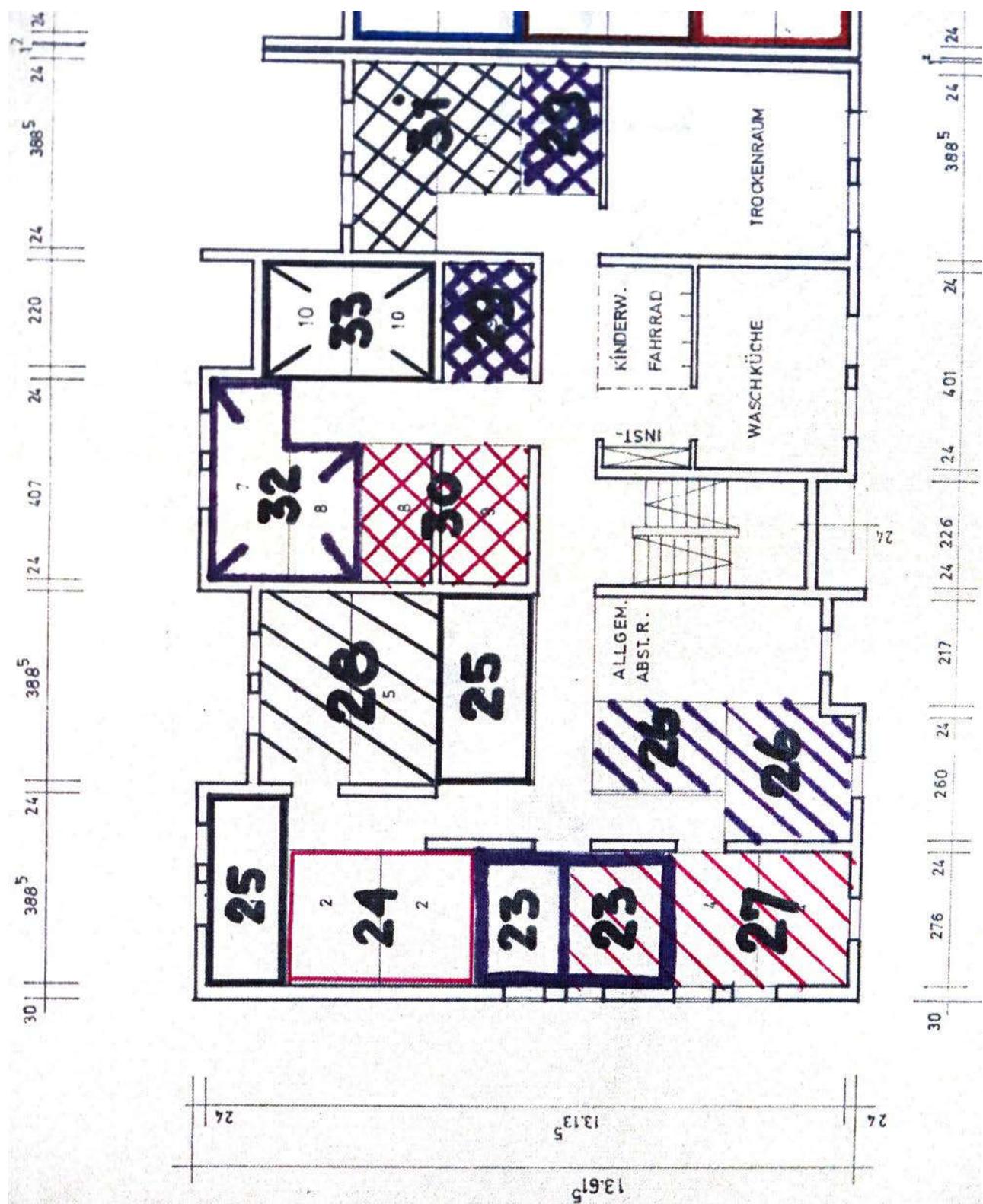
3.6.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten; Einbauküche einfacher Qualität
besondere Einrichtungen:	raumhoher Einbauschrank innerhalb der Garderobe
besondere Bauteile:	Dachterrasse
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut.

Anlage 10: Grundrisse und Schnitte (unmaßstäblich)



Grundriss des zu bewertenden Wohneigentums im DG



Aufteilungsplan der KG-Ebene; dem zu bewertenden Wohneigentum ist der Kellerabstellraum, lt. Aufteilungsplan mit der Nr. 32 zugeordnet