

### 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 Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die <b>Wohnfläche</b> beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. <b>95,67 m<sup>2</sup></b> ; die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft; die <b>Nutzfläche</b> (Kellerabstellraum im UG) beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. <b>8,00 m<sup>2</sup></b> ; die Nutzflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Dachterrasse, 1 Kellerraum;  <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnzimmer rd. 27,69 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li><li>• Schlafzimmer rd. 16,05 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li><li>• Kinderzimmer rd. 19,79 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Küche rd. 5,58 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Diele rd. 11,74 m<sup>2</sup> innenliegend</li><li>• Bad rd. 4,47 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• WC rd. 1,21 m<sup>2</sup> innenliegend</li><li>• Dachterrasse rd. 9,14 m<sup>2</sup> (in gewichteter Form mit überwiegend 50% berücksichtigt) gartenseitig gelegen</li></ul>
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:

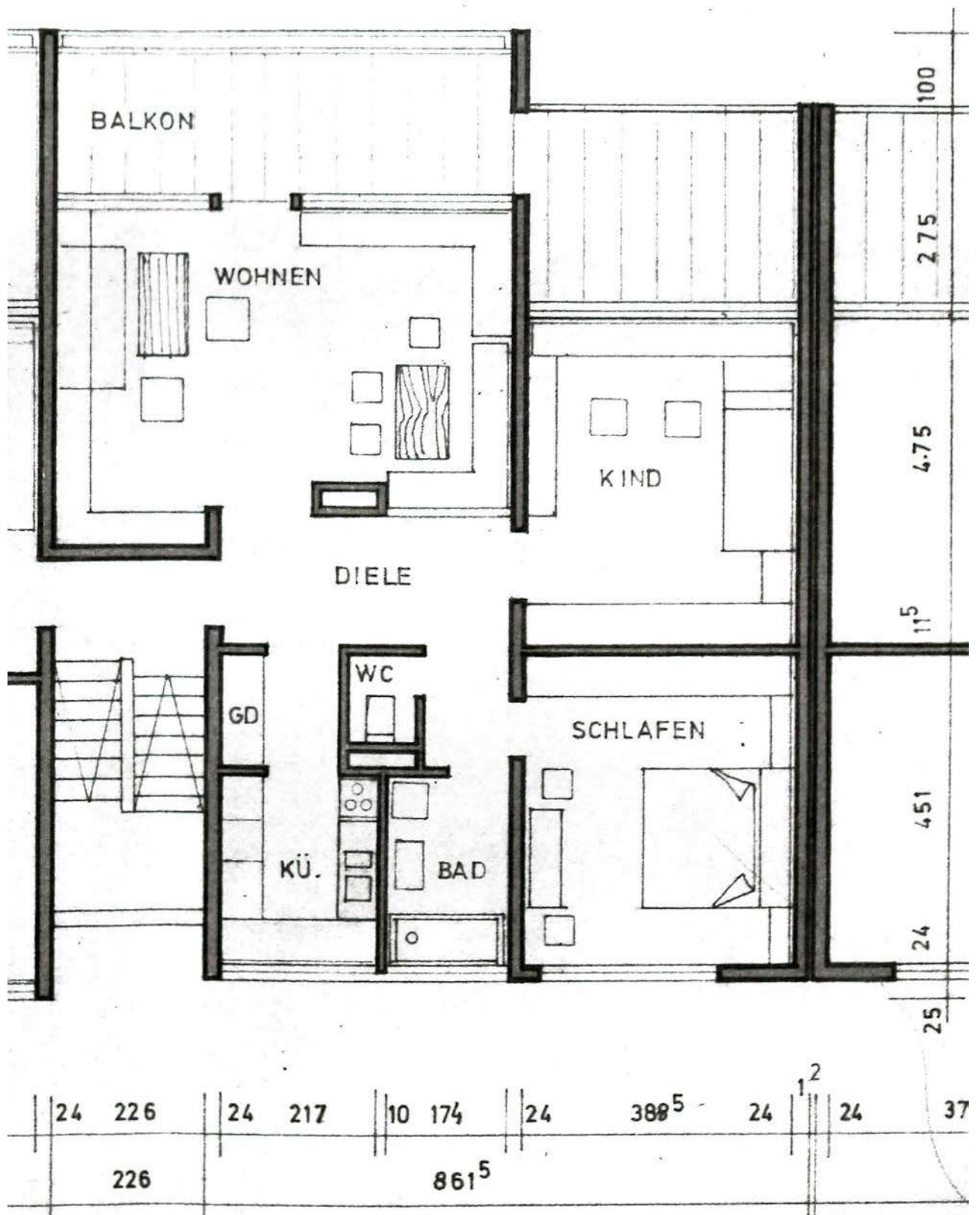
Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; innerhalb des Wohnzimmers dreifach isolierverglaste Fenster aus Kunststoff mit el. Steuerung;  
Doppelfenster, auch raumhohe Verglasungen;  
einfache Beschläge;  
Fensterläden aus Kunststoff, Jalousien, dem Wohn- und Schlafzimmer vorgelagert;  
Fensterbänke innen aus Naturstein;  
Fensterbänke außen aus Aluminium

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür
	<u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz; einfache Schlösser 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 Sanitär- tärobjekte, außer Waschbecken
WC:	einfachere Wasser- und Abwasserinstallation, überwie- gend auf Putz; <u>WC:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, farbige Sani- tär- tärobjekte, (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

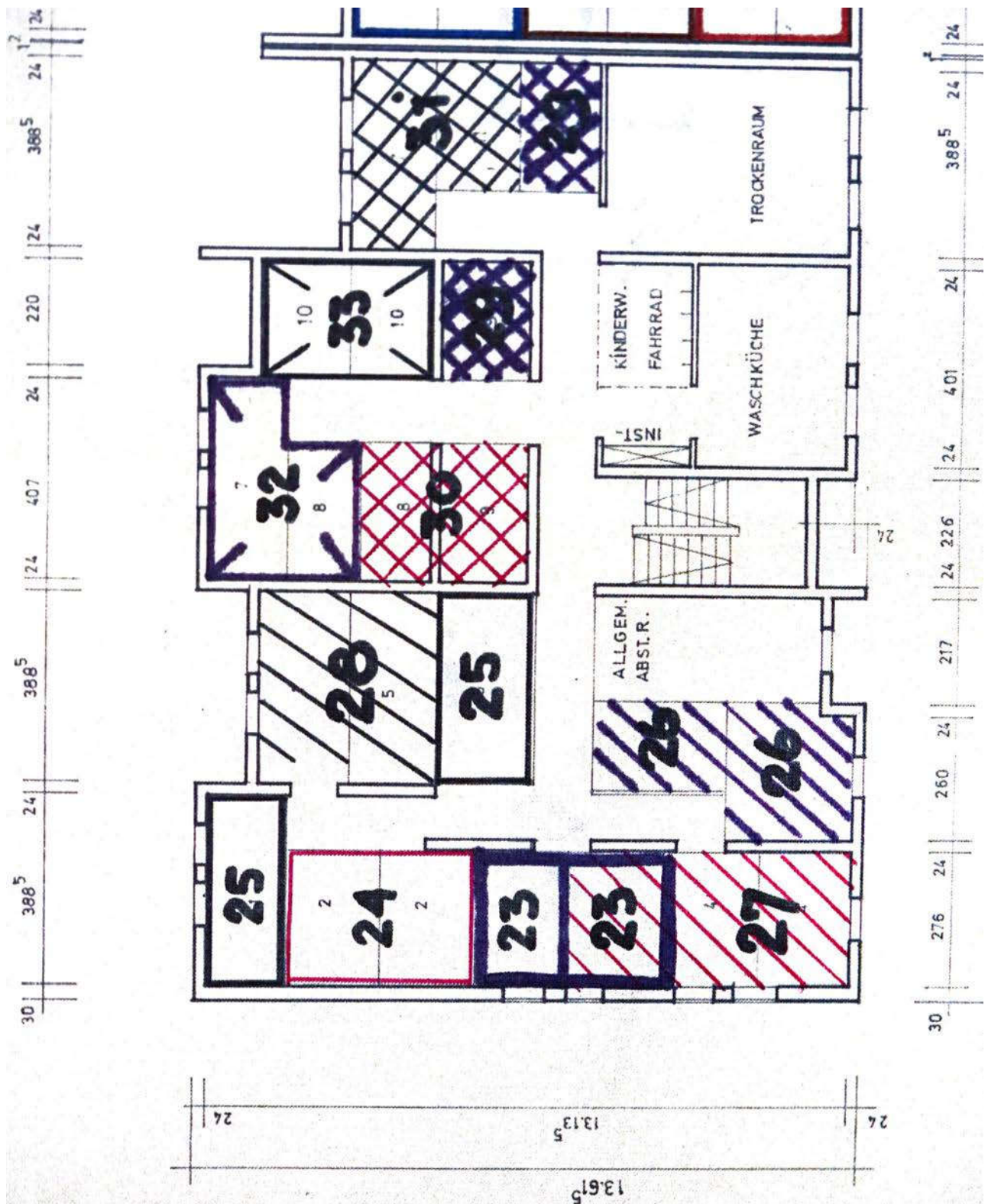
### 3.6.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten; Einbauküche einfacher Qualität
besondere Einrichtungen:	raumhoher Einbauschränk innerhalb der Garderobe
besondere Bauteile:	Dachterrasse
allgemeine Beurteilung des Sonderei- gentums:	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