

3.3 Wohnung

Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich am Hauseingang Nr. 24 im Erdgeschoss – gemäß Aufteilungsplan eine von 3 Wohnungen auf diesem Geschoss an diesem Hauseingang.
Raumaufteilung *	2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Gartenfläche, siehe Anlage II
Wohnfläche	Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Flächenangabe aus der Teilungserklärung entnommen und von mir anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft. Wohnfläche = 59,11 m²; gerundet 59 m² Dabei ist die Fläche der Terrasse anteilig berücksichtigt. Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der vorliegenden Flächenangabe sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die vorliegende Flächenangabe für diese Wertermittlung hinreichend genau ist. Die hier genannte Fläche dient dieser Wertermittlung und ist für andere Zwecke, z.B. als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.
Fenster	vermutlich Holz- oder Kunststofffenster vermutlich mit Isolierverglasung
Belüftung, Belichtung *	Die Wohnung ist einseitig belichtet. Die Terrasse orientiert sich in westliche Richtung. Das innenliegende Bad wird vermutlich motorisch entlüftet.
Sicht- und Blendschutz	vermutlich Rollläden
Heizung, Warmwasserversorgung	laut Energieausweis gasbefeuerte Heizung, vermutlich kombiniert mit der Warmwasserbereitung, Wärmeübertragung vermutlich mittels Heizkörper
Sanitäre Einrichtungen *	innenliegendes Bad vermutlich mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch, vermutlich gefliest
Türen	vermutlich Holz oder Holzwerkstoff, furniert oder beschichtet
Bodenbeläge	vermutlich in durchschnittlicher Ausstattung, z.B. Laminat oder textiler Belag
Wand- und Deckenbeläge	Wände vermutlich überwiegend tapeziert und gestrichen
Elektrik	vermutlich aus dem Ursprungsbaupjahr
Terrasse	vermutlich Betonwerkstein
Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche	vermutlich Rasenfläche mit Buschbewuchs

3.4 Stellplatz und Außenanlagen

Pkw-Stellplatz	Zum Bewertungsobjekt gehört der im Aufteilungsplan mit Nr. 83 bezeichnete Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage mit Kipptor.
Tiefgarage	von der Bernsteinstraße über eine leicht geneigte Rampe anfahrbar, Oberseite erdüberdeckt
Außenanlagen	Die nicht überbauten Grundstücksteile sind teils zum Gehen und Fahren befestigt. Die übrigen Freiflächen sind mit Rasenfläche, Busch- und Baumbewuchs angelegt.



