



## Räumlichkeiten von Wohnungseigentum Nr. 7/8

Art (nach Aufteilungsplan i.V.m. dem Augenschein vor Ort)	Die abgeschlossene Wohnung hat gesamt 4 ½ Zimmer, 1 Flur (innenliegend), 1 Küche, 1 Bad, 1 separate Toilette, 1 Abstellraum und 2 Balkone (Zugang vom Wohnzimmer/Kinderzimmer 1 zimmer).
Lage der Wohnung	1. Obergeschoss, vom Hauseingang gesehen Mitte und rechts.
Größe	Mietfläche gerundet: 104 m <sup>2</sup> .  Hinweise: Die Mietfläche wurde sachverständigenseits planimetrisch nach genehmigten Aufteilungsplänen ermittelt in Verbindung mit der Wohnflächenverordnung bzw. II. Berechnungsverordnung (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung) und plausibilisiert nach Wohnflächenangabe in den Grundakten. Bei den Innenraumflächen ist ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt. Ein Aufmaß der Wohnung ist nicht erfolgt. Die Balkone wurden – infolge Lage, Größe, Überdeckung und Orientierung nach etwa Westen - häufig in der Berechnung berücksichtigt.
Zuschnitt (nach Aufteilungsplan)	Wohnungszugang vom Treppenhaus zum (innenliegenden) Flur mit Zugang zu allen Räumen mit Ausnahme des Kinderzimmers 1. Vom Wohnzimmer (mit integrierter Essdiele) und Kinderzimmer 1 (als Durchgangszimmer vom Wohnzimmer) Zugang zu Balkon 1; vom Schlafzimmer Zugang zum Balkon 2 (Balkone jeweils gartenseitig, nach etwa Westen orientiert und durch darüberliegende Balkone überdeckt). Wohnzimmer (mit Essdiele), Kinderzimmer 1 und Schlafzimmer sind nach etwa Westen und zu den anschließenden Balkonen orientiert. Die Küche und das Kinderzimmer 2 sind nach etwa Osten orientiert. Das Bad, die separate Toilette und der Abstellraum sind innenliegend. Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen normal; eine Querlüftung ist möglich.
Heizung/Lüftung	Hauszentrale Warmwasserheizung. Radiatorenheizkörper mit Thermostatventilen, auskunftsgemäß keine Fußbodenheizung. Natürliche Be- und Entlüftung. Schachtentlüftung im Bad und in der separaten Toilette.
Warmwasserversorgung	Hauszentral über Heizungsanlage (auskunftsgemäß von Geb. 39).
Sanitäre Installationen	Bad: Eingebaute Badewanne mit Duschvorrichtung/Handbrause und Spritzschutzvorhang. Doppelwaschtisch. Waschmaschinenanschluss. Bauzeitliche Wandfliesen rundum und etwa 2 m hoch, Mosaik-Bodenfliesen. Separate Toilette mit Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten. Handwaschbecken. Bauzeitliche Wandfliesenverkleidung rundum und halbhoch. Mosaik-Bodenfliesen.
Versorgungsleitungen	Leitungen in der Wohnung unter Putz.
Fenster/Fenstertüren	Bauzeitliche Holzfenster natur, isolierverglast (Zweischeibenverglasung).
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden, manuell betrieben.
Türen	Wohnungseingangstür und Innentüren Holzwerkstoff (tlw. raumhohen Festverglasungen neben/über den Türen), natur. Holzzargen natur.



Bodenbeläge	Laminat, Fliesen bzw. Mosaikfliesen, Textil. Klinkerfliesen (Balkone). Auskunftsgemäß stammen die Fliesen in Flur und Küche sowie der Laminatbelag im Wohnzimmer/Essdiele nicht aus der Bauzeit, sondern diese Beläge wurden später eingebaut/erneuert.
Wand- und Deckenbeläge	Verputzt und tapeziert bzw. gestrichen. Küche tlw. mit Fliesenspiegel.
Balkone	2 Balkone, jeweils als Massivplatten mit Klinkerbelag. Brüstungen mit aufgeständerten Betonplatten, gestrichen, schmalseits Metallgeländer mit vertikalen Stäben, gestrichen. Die beiden Balkone werden überwiegend von den darüberliegenden Balkonen bzw. von der Dachkonstruktion überdeckt.
Küchenmöblierung u.a.m.	Hinweis (nur nachrichtlich): Eventuell vorhandene Möblierungen (z.B. Einbauküche o.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung).
Abstell-/Kellerraum Nr. 7/8	Nach Grundakte und genehmigten Aufteilungsplänen ist dem Wohnungseigentum der außerhalb der Wohnung liegende Abstell-/ Kellerraum Nr. 7/8 im Untergeschoß zugeordnet. Typischer Abstellraum mit einem hochliegenden Holzfenster, massive Wände (gestrichen) und Betonboden/Estrich (beschichtet). Holzlattentür. Stromanschluss, el. Licht.
Allgemeiner baulicher Zustand	Baujahrbezogen normal bis mäßig. Erheblicher Instandhaltungsstau in Teilbereichen (z.B. Textil-Bodenbeläge, Fugen Laminatbelag, Wandoberflächen - tlw. Schimmelbildung, Heizkörper, Schäden an Fenstern, u.a.m.). Allgemeiner Modernisierungsbedarf (z.B. Fenster, Sanitärbereiche, Heizkörper, Oberflächen, vermutlich Wasser-/Abwasser- und Elektroleitungen).

### Sondernutzungsrechte

Stellplatz Nr. S4

Der gekennzeichnete KFZ-Stellplatz Nr. S4 im Freien ist nach Aktenlage als Sondernutzungsrecht für das Wertermittlungsobjekt eingetragen. Bituminös befestigter Belag. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt an der Waldenbucher Straße. Es handelt sich um einen typischen befestigten Stellplatz im Freien.

### Gesamtbeurteilung

Allgemein

Nach Aktenlage und Augenschein überwiegend baujährtypische 4-½-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen im 1. Obergeschoß eines Mehrfamilienhauses aus den ca. Ende 1970er-Jahren in Böblingen.

1 typischer Abstellraum außerhalb der Wohnung im Untergeschoß ist vorhanden.

Baujährtypischer Grundrisszuschnitt der Wohnung – nach Aktenlage durch Zusammenlegung von ursprünglich 2 (geplanten) Wohnungen entstanden. Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen normal; eine Querlüftung der Wohnung ist möglich.

Bauzeitliche, durchschnittliche Ausstattung. In Teilbereichen wurden auskunftsgemäß (und augenscheinlich) Bodenbeläge erneuert.

Baujahrbezogen normal bis mäßig. Erheblicher Instandhaltungsstau und Modernisierungsbedarf in den Räumlichkeiten der Wohnung (Sondereigentum). Verbesserungsmaßnahmen hinsichtlich der Energieeffizienz des Gebäudes sind nach vorgelegtem Energieausweis möglich und werden dort empfohlen (betreffend Gemeinschaftseigentum und (tlw.) Sondereigentum (Fenster)).

1 typischer KFZ-Stellplatz im Freien ist vorhanden (Sondernutzungsrecht).

Anlage 2 b –Grundriss 1. OG nach genehmigten Aufteilungsplänen



Anlage 2 c - Grundriss UG nach genehmigten Aufteilungsplänen

