



Räumlichkeiten von Wohnungseigentum Nr. 2

Art (nach Aufteilungsplan)	Die abgeschlossene Wohnung besteht aus Vorplatz, 3 Zimmern, Küche, Bad/WC und einer Terrasse (mit Orientierung zur Waiblinger Straße), die von einem Zimmer aus zugänglich ist. Ein Abstellraum außerhalb der Wohnung im Untergeschoss.
Lage der Wohnung	Im Erdgeschoss (Hochparterre).
Größe	Mietfläche gerundet: 65 m ² . Die Mietfläche wurde sachverständigenseits planimetrisch nach genehmigten Aufteilungsplänen ermittelt in Verbindung mit der Wohnflächenverordnung bzw. II. Berechnungsverordnung bzw. plausibilisiert nach der Flächenaufstellung in der Teilungserklärung. Ein Aufmaß der Wohnung ist nicht erfolgt.
Zuschnitt	Die Wohnung hat einen innenliegenden Flur, von dem aus alle Räume erschlossen werden. Der Zugang auf die Terrasse ist nur durch das Wohnzimmer möglich. Alle Räume verfügen über mindestens ein Fenster ins Freie. Die Belichtung und Belüftung sind geschosslage- und grundrissbezogen normal; eine Querlüftung ist möglich.
Heizung/Lüftung	Nach Auskunft der Miteigentümerin bei der Ortsbesichtigung ist der Kachelofen mit Ölbrennereinsatz seit ca. 2012 nicht mehr funktions-tüchtig. Die Wohnung wird demnach ausschließlich elektrisch (Elektrolüfter, mobile el. Radiatoren, u.ä.m.) beheizt. Im Wohnzimmer ist ein Klima-Splitgerät (Fabrikat MDV) installiert. Natürliche Belüftung.
Warmwasserversorgung	Gas-Durchlauferhitzer (in der Küche), Fabrikat Junkers.
Sanitäre Installationen	Bad/WC: eingebaute Badewanne mit Handbrause, Waschbecken, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten. Bodenfliesen und Wandfliesen rundum und raumhoch.
Versorgungsleitungen	Überwiegend unter Putz.
Fenster	Kunststofffenster, isolierverglast, Herstellungsjahr ca. 1993.
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden, manuell bedienbar bzw. tlw. Innenjalousien.
Türen	Holzwerkstofftüren (tlw. mit Glasfeld), gestrichen, in Holzwerkstoffzargen, gestrichen.
Bodenbeläge	Holzparkett (bauzeitlich), Fliesen.
Wand- und Deckenbeläge	Verputzt und tapeziert bzw. gestrichen. Holzverkleidung in Teilbereichen (Nut/Feder, natur). Holzwerkstoff-Plattenverkleidung in Teilbereichen, gestrichen. Fliesenspiegel in der Küche. Wandfliesen im Bereich Kachelofen / Flur.
Terrasse	1 Terrasse vorhanden, vom Wohnzimmer aus zugänglich, überdeckt vom Balkon im OG. Fliesenbelag. Terrasse mit Buschwerk dicht umpflanzt (Sichtschutz von der Straße).
Küchenmöblierung u.ä.m.	Zum Stichtag ist eine Einbauküche mit typischen Geräten vorhanden. Hinweis: Vorhandene Möblierungen (wie z.B. Einbauküche, Geräte, o.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Keller- / Abstellraum Nr. 2 außerhalb der Wohnung	Typischer Abstellraum im Untergeschoß (im Sondereigentum). Holzverschlag und Massivwände. Betonboden, Massivwände gestrichen, Holzfenster. El. Licht.
Pkw-Stellplatz	Dem Bewertungsobjekt ist nach Aktenlage kein Stellplatz auf dem Wertermittlungsgrundstück zuzuordnen (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung).
Allgemeiner baulicher Zustand	Baujahrbezogen normaler Bauzustand. Erheblicher Instandsetzungsbedarf / Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Heizung (nicht funktionstüchtig). Wohnungsausstattung überwiegend baujahrty-pisch, in Teilbereichen modernisiert (z.B. tlw. Fliesenbeläge, Fenster,



Wohnungseingangstür, Wand- bzw. Deckenverkleidungen). Auskunftsgemäß sind die Räumlichkeiten / Wandoberflächen schimmelfähig.

Sondernutzungsrechte

Keine.

Gesamtbeurteilung

Wohnung Nr. 2

Zuschnitt, Belichtung

Baujahrtypische 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Terrasse im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus den Anfang bis Mitte der 1960er Jahre in mittlerer bis einfacher Wohnlage in Kernen-Rommelshausen. Verkehrsimmissionen durch die Waiblinger Straße (Kreisstraße).

Zweckmäßiger Grundrisszuschnitt; geschosslagebezogen normale Belichtung/Besonnung.

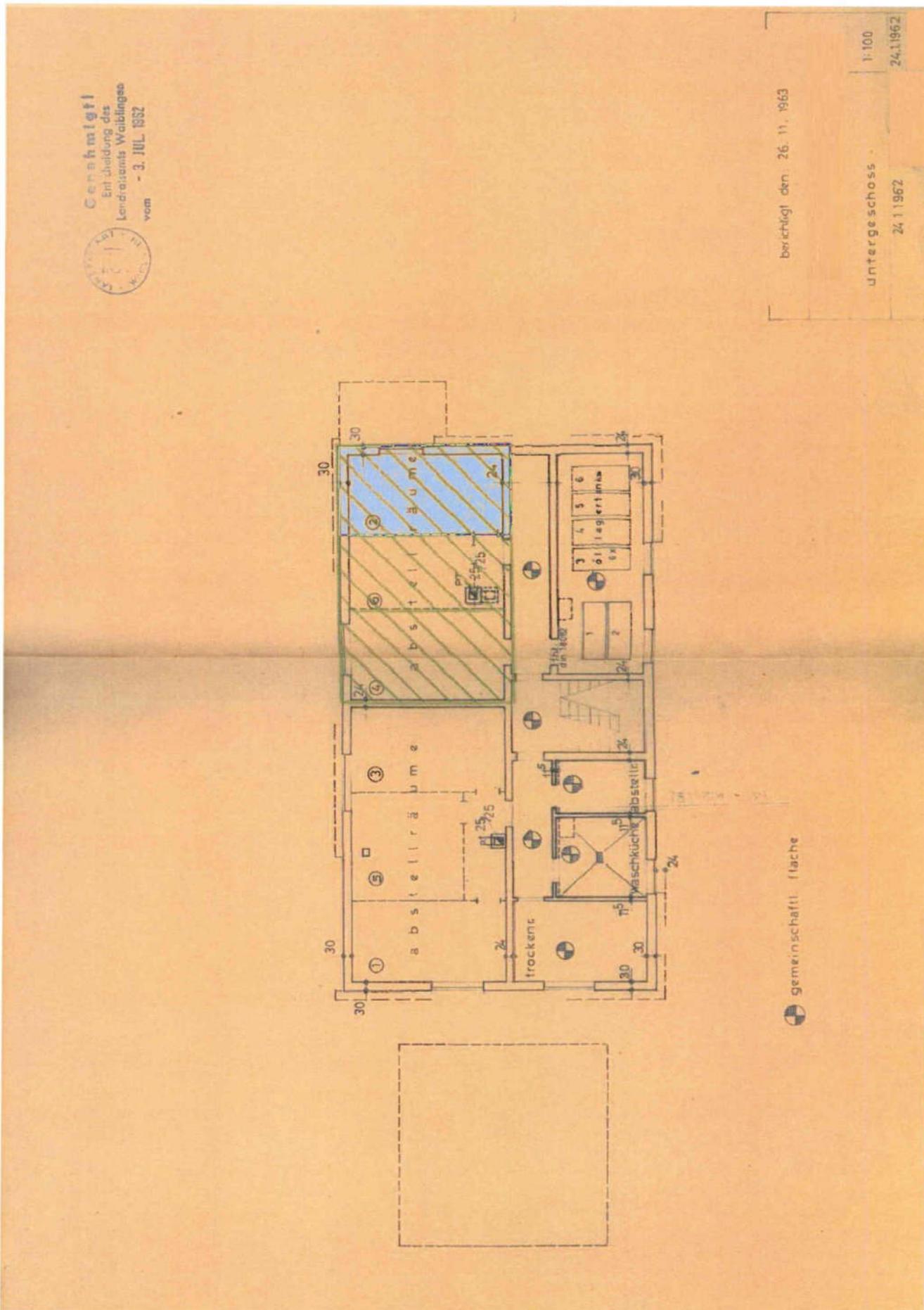
Ausstattung

Baujahrtypische, einfache bis mittlere Ausstattung.

Baulicher Zustand

Baujahrbezogen normal. In Teilbereichen (Heizung) erheblicher Instandsetzungsbedarf beim Sondereigentum.

Anlage 2 c - Grundriss UG nach genehmigten Aufteilungsplänen



Genehmigt
 Einleitung des
 Landratsrats Weiblingen
 vom - 3. JUL. 1962

berichtigt den: 26. 11. 1963

1:100
 24.1.1962
 Untergeschoss
 24.1.1962