

4. BAULICHE ANLAGEN

Allgemein/Gemeinschaftseigentum

Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, Einzelgaragen und Tiefgarage
Massivbau mit Satteldach
Baujahr 1961, Umbau 1992 (laut Grundstücks-Informationssystem der Stadt Stuttgart)
Aufteilung nach WEG 1991/1992
Geschosse: UG (Teilunterkellerung), EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, DG
Außenansicht Putz, Wärmedämmung an 3 Hausseiten vorhanden bzw. im
Bau, Südostseite ohne Wärmedämmung
Gemeinschaftsraum: Waschküche im UG
Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, neuere Anlage,
Solarthermie nach Angaben beim Ortstermin außer Funktion

Zustand und Beurteilung: Mehrfamilienhaus mit insgesamt mittlerer
Ausstattung entsprechend den Bau- und Umbaujahren; an den Holz-
balkonen bestehen Unterhaltungsrückstände. Nach Auskunft des WEG-
Verwalters ist die Erhebung von Sonderumlagen nicht geplant.

Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 7

Lage der Wohnung im Gebäude: Im 3. OG und im DG (Maisonettewohnung) mit interner Treppe
Grundriss siehe Pläne in der Anlage und Wohnflächenberechnung

Wohnfläche: 114 m² gemäß nachfolgender Berechnung

Sonstigen Nutzfläche: 1 Abstellraum im UG, 1 Tiefgaragenstellplatz

WEG-Hausgeld: 869,00 € monatlich gemäß Wirtschaftsplan 2022 = 7,62 €/m²
darin 359,33 € Zuführung zur Erhaltungsrücklage

WEG-Erhaltungsrücklage: 17.008,64 € anteilig zum 31.12.2022

Bauliche Ausführung: Holz-Isolierglasfenster, Kunststoff-Isolierglasfenster, Dachflächenfenster
Holztüren
Zentralheizung mit Heizkörpern
Bodenbeläge Holz
Raufasertapeten
Küche offen, Holz-Bodenbelag, Kücheneinrichtung nicht mitbewertet
Dusche/WC 3. OG: Bodenfliesen, teilweise Wandfliesen, Handwaschbecken,
Dusche, wandhängendes WC
Bad/WC DG: großformatige Bodenfliesen, Dusche, wandhängendes WC,
Einbauwanne, Waschtisch mit 2 Handwaschbecken, Fußbodenheizung

Balkon 3. OG Holzkonstruktion überdacht
Balkon DG (Dacheinschnitt) mit Holzboden

Zustand und Beurteilung:

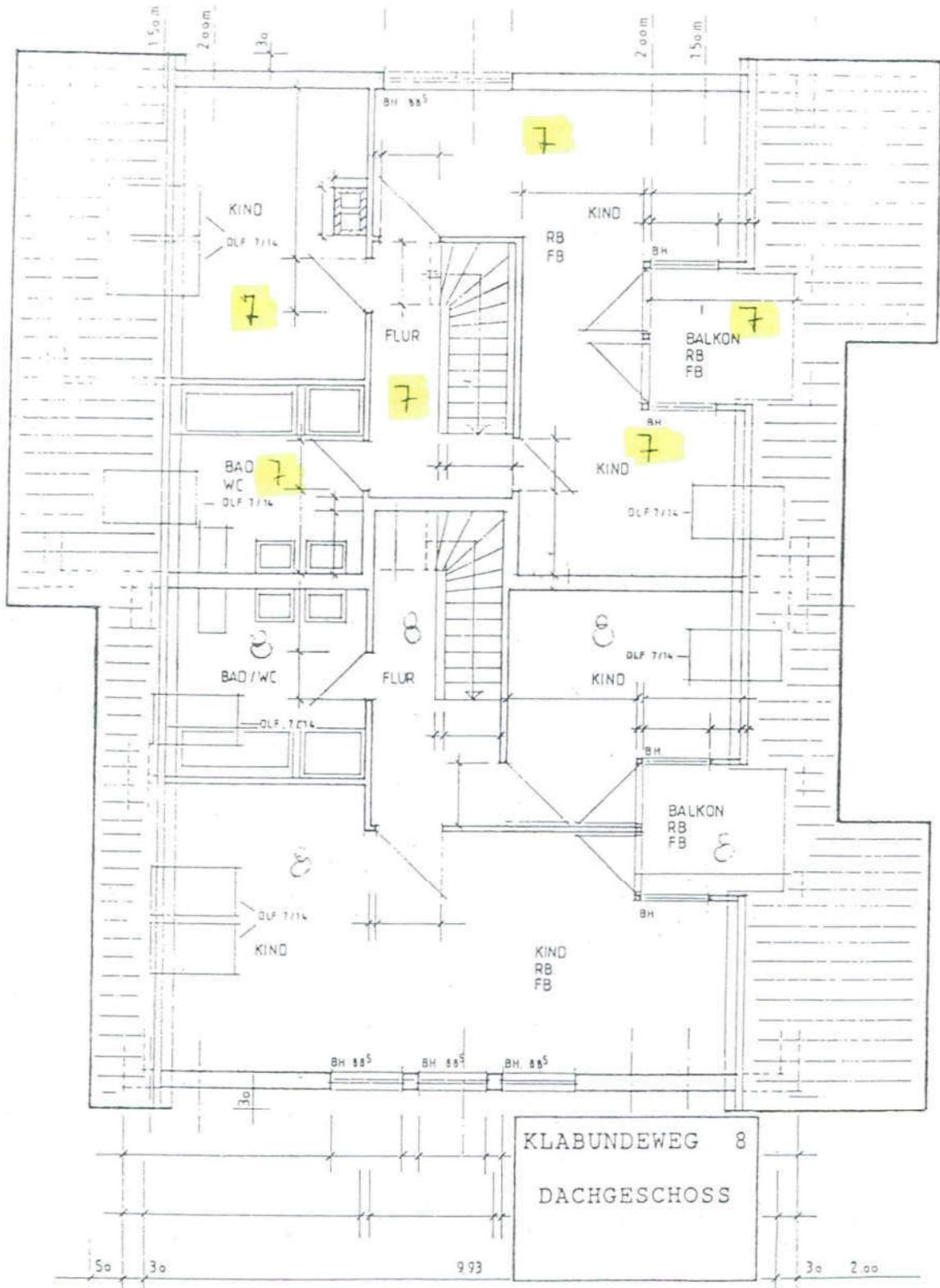
Nach Angaben beim Ortstermin wurden 2016/2017 in der Wohnung folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Bodenbeläge, Küche, Bäder, Innentüren, einzelne Fenster. Der Ausstattungsstandard ist überwiegend gut.

Wohnflächenberechnung

		Faktor	m	m	m ²	m ²
		0,97=Putzabzug				
3. OG	Wohnen	1	4,20	3,67	15,41	
	Balkon	0,25	1,80	3,70	1,67	
	Eltern	1	4,20	3,67	15,41	
	Arbeiten/Wintergarten	1	2,00	3,65	7,30	
	Vorplatz	1	2,00	3,90	7,80	
	- Treppe bis 1,5 m Höhe	-1	1,20	1,00	-1,20	
	- Treppe bis 1,5 m Höhe	-1	0,90	0,50	-0,45	
	Essen	1	4,80	2,70	12,96	
		1	1,20	0,30	0,36	
	Küche	1	2,66	2,00	5,32	
	Bad/WC	1	1,80	1,90	3,42	
		-1	0,60	0,55	<u>-0,33</u>	
		0,97			67,67	65,64
DG	Kind	1	2,40	2,35	5,64	
		1	2,80	7,70	21,56	
		-1	0,95	2,35	-2,23	
	Balkon	0,25	2,15	2,25	1,21	
	Flur	1	2,30	4,00	9,20	
	- Treppe	-1	1,20	3,00	-3,60	
	Hauswirtschaftsraum (Kind)	1	2,45	4,60	11,27	
	- Kamin	-1	0,55	0,75	-0,41	
	Bad/WC	1	2,45	3,00	<u>7,35</u>	
		0,97			49,99	<u>48,49</u>
Wohnung					114,13	
Wohnfläche gerundet					<u>114 m²</u>	

Grundlagen: Pläne

Wohnfläche DG: Grundflächen mit Raumhöhen bis 1,5 m laut Gebäudeschnitt



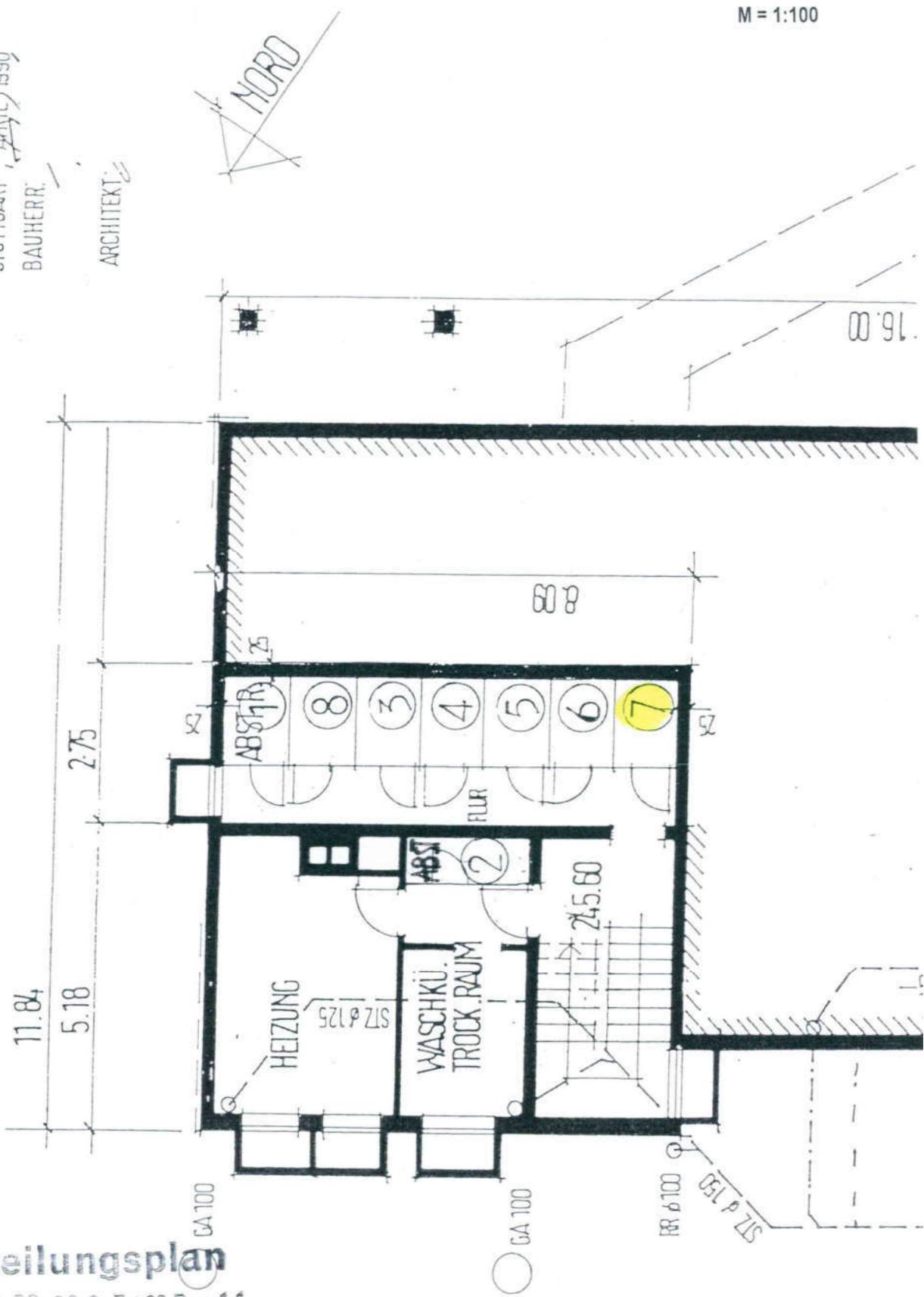
DACHGESCHOSS 1:100

ART TVT
STUTTGART - DEZ. 1988 - BAUHERR
WAIBUNGERSTR. 63 7000 STL

KLABUNDEWEG 8 BESTAND/UMBAU

DECKBLATT 1. UNTERGESCHO.
STUTTGART, APRIL 1990
BAUHERR:
ARCHITEXT

1. UG
M = 1:100



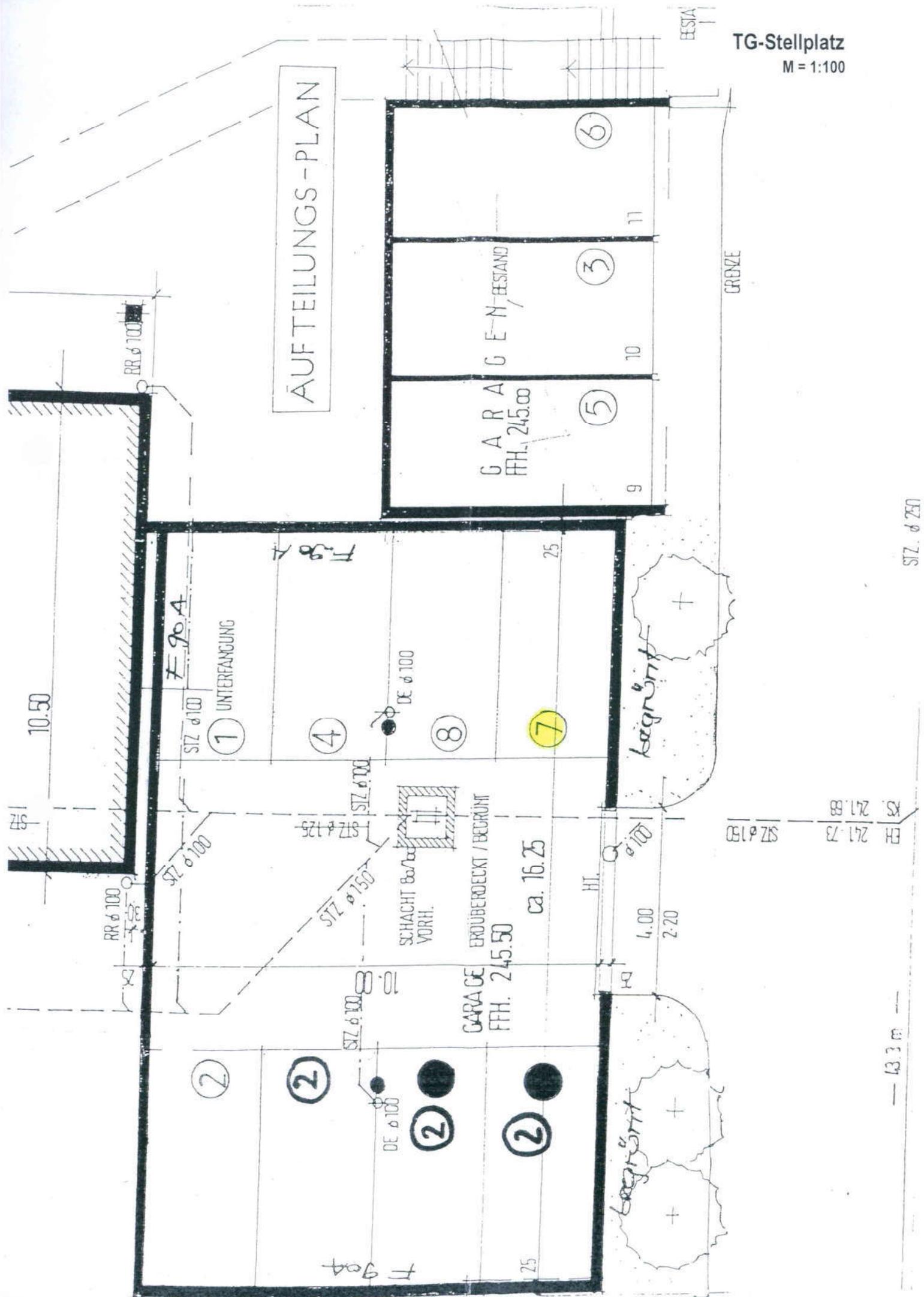
Aufteilungsplan

vom 26.02.92 G. Z.: 63 Rev. 11
Nur gültig in Verbindung mit der
Bescheinigung vom 26.02.92
Landeshauptstadt Stuttgart



Baurechtsamt
im Auftrag
[Handwritten Signature]

ÄUFTEILUNGS-PLAN



SZ. d 250

EH	241.73	SZ d150
KS	241.88	

— 13.3 m —