

3.3 Wohnung

Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im 1.Obergeschoss – gemäß Aufteilungsplan eine von 2 Wohnungen auf diesem Geschoss an diesem Hauseingang.
Raumaufteilung	2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, siehe Anlage II
Wohnfläche	Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Flächenberechnung entnommen (siehe Anlage III) und von mir anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft. Wohnfläche = 52,77 m ² gerundet 53 m ² Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der Darstellung in den Planunterlagen sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die vorliegende Flächenberechnung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist.
Fenster	Holzfenster mit Zweischeibenverglasung, im Bereich des Balkons mit bodentiefer Verglasung
Belüftung, Belichtung	Die Wohnung ist 3-seitig belichtet. Der Balkon orientiert sich etwa in westliche Richtung. Das innenliegende Bad wird motorisch entlüftet.
Sicht- und Blendschutz	Rollladen
Heizung, Warmwasserversorgung	hauszentrale gasbefeuerte Heizung, Wärmeübertragung mittels Heizkörper Die Heizung wurde 1994 eingebaut. Laut fernmündlicher Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers handelt es sich um ein Niedertemperaturgerät.
Sanitäre Einrichtungen	innenliegendes Bad mit Badewanne, Dusche, WC, Heizkörper und Waschtisch ringsum raumhoch gefliest, Boden gefliest
Küche	Einbauküche älteren Baujahrs mit mehreren Elektrogeräten, laut Auskunft bei der Ortsbesichtigung gehört die Küchenmöblierung der Mieterin, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich (ohne besonderen Wertansatz für diese Wertermittlung)
Türen	Holzwerkstoff, furniert oder beschichtet, teils mit Glasausschnitt
Bodenbeläge in den Zimmern	textiler Belag
Wand- und Deckenbeläge	tapeziert und gestrichen
Elektrik	vermutlich aus dem Ursprungsbaujahr
Balkon	Bodenbelag Betonwerkstein, Geländer in Stahlkonstruktion mit Glaselementen

3.4 Stellplatz und Außenanlagen

Pkw-Stellplatz	Zum Bewertungsobjekt gehört der obere Pkw-Stellplatz in einer Doppelparker-Garage, Typ: Wöhr Parklift 402/403, die nutzbare Fahrzeughöhe wird auf dem ausgehängten Datenblatt mit 1,50 m angegeben.
Außenanlagen	Die nicht überbauten Grundstücksteile sind teils zum Gehen und Fahren befestigt. Die übrigen Freiflächen sind soweit sichtbar mit Rasenfläche mit Busch- und Baumbewuchs angelegt.

3.5 Bauzustand

Baumaßnahmen	Modernisierungsarbeiten sind nicht erkennbar, laut Auskunft bei der Ortsbesichtigung wurden keine durchgeführt.
Instandhaltung / Instandsetzung	Die besichtigten Teile des Gemeinschaftseigentums zeigen einen aufkommenden Instandhaltungsstau im Bereich der Malerarbeiten z.B. an den Fenstern oder der Fassade. Die Wohnung zeigt sich überwiegend in einem ordentlichen, Zustand. An den Fenstern sind im Inneren an den Silikonfugen Verfärbungen erkennbar. An der Doppelgarage sind an der Fassade Graffiti-Spuren sichtbar. Vereinzelt sind im Bereich der Plattform Spuren von Korrosion sichtbar. Für das Parksystem soll es einen Wartungsvertrag geben. Die Funktion konnte bei der Ortsbesichtigung nicht getestet werden. Nach mündlichen Auskünften der bei der Ortsbesichtigung Anwesenden sind keine Baumängel und keine Bauschäden bekannt.

