



Beschreibung des Wohneigentums gemäß Aufteilungsplan Nr. A 101

Allgemein

Art

Abgeschlossene 3 1/2 Zimmer-Wohnung mit Sondernutzungsrecht an

- einem Gartenanteil, Lageplan v. 20.08.2012 bez. Nr. A 101
- einem Kellerabstellraum Nr. 3 im Untergeschoss
- einem Abstellraum im Geschößflur Gebäude 10 Nr. 2/A101
- einem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage A Nr. 24
- einem PKW-Stellplatz im Freien Nr. 45
- zusätzlichen vier PKW-Stellplätzen im Freien im Zeisigweg bezeichnet mit Nr. 10 - 13

Lage

Im Vogelsang 10, Erdgeschoß, Gebäudeteil A1

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Flächenaufstellung der Teilungserklärung entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft.

Rund 114,18 m².
(ohne Kellerabstellräume)

Gemäß DIN 283 ist bei den Innenraumflächen ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt.

Weitere Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der vorliegenden Flächenberechnung sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die vorliegende Flächenberechnung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist.

Die Flächenangabe dient der groben Orientierung zur Beschreibung des Bewertungsobjekts und ist für andere Zwecke zum Beispiel als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.

Zuschnitt

Die Wohnung Nr. A 101 hat einen T-förmigen zentralen Flur dem der Wohnungseingang zugeordnet ist.
Über den innenliegenden Flur ist die Küche, das Wohnzimmer, der Abstellraum, das Gäste-WC, das Bad, das Schlafzimmer und das Kinderzimmer zugänglich.
Das Gäste-WC und das Bad sind innenliegend ohne Tageslicht.
Die Terrasse und der Garten sind vom Wohnzimmer aus zugänglich.
Abweichend vom Grundriss der Baugenehmigungsunterlagen ist der offene Essplatz zwischen Küche und Wohnzimmer durch Raumteiler mit Glaselement nachträglich abgetrennt worden, um einen zusätzlichen Raum zu generieren.

Ausbau/Ausstattung

Fenster

Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung in den Zimmern zur Straßenseite orientiert, Schlafzimmer und Kinderzimmer.
Die Fenster wurden erneuert Einbau ca. 1999.

Holzfenster mit 2-fach Verglasung in den Zimmern zur Terrasse orientiert, Wohnzimmer und Essbereich / Raumteiler-Zimmer
Die Fenster stammen aus der Gestehungszeit des Mehrfamilienwohnhauses.

Belüftung, Belichtung

Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen normal. Ein Querlüftung ist gegeben.
Aus den straßenseitigen orientierten Zimmern bietet sich ein direkte Aussicht auf die Straße Im Vogelsang und vom Wohnzimmer und Raumteiler-Zimmer eine direkte Aussicht auf die Terrasse, Garten und den hofartigen Außenraum der Wohnanlage.
Das Wohnzimmer und die Terrasse orientieren sich in westliche Richtung.

Sicht- und Blendschutz, Einbruchschutz

Rollladen, überwiegend

Türen

Wohnungseingangstür, Holztüre in Holzarge

Innentüren

Überwiegend Holz- oder Holzwerkstoff-furniert,
Holztür mit Glaseinsatz vom Flur in das Wohnzimmer

Bad/Sanitär

Sanitärausstattung, Boden und Wände modernisiert

Sanitäre Einrichtungen

Gäste WC:
Innenliegendes WC ohne Tageslicht, Vorwand-Element-Spülkasten,
Handwaschtisch,
Wände raumhoch gefliest,

Bad:
Innenliegendes Bad mit Badewanne jedoch ohne Dusche,
Waschtisch, Handtuchheizkörper, Badewandschrank,
Wände raumhoch gefliest

Küche	Küche mittlerer Standard, Boden neu gefliest Einbauküche mittlerer Standard mit mehreren Elektrogeräten
Bodenbeläge	Wohn-, Raumteiler-, Schlaf- und Kinderzimmer Holz-Laminat Bodenbelag, neueren Einbaudatums Flur, Küche, Abstellraum, Gäste-WC, Bad Fliesen-Bodenbelag neueren Datums
Wand- und Deckenbeläge	Wände und Decken überwiegend verputzt oder tapeziert mit Raufasertapete und gestrichen. Im Badezimmer ist eine abgehängte Holzpaneel-Decke vorhanden. Die Wände und Decken wurden im Rahmen einer Renovierungsmaßnahme kürzlich neu gestrichen Die Wände des Raumteiler-Zimmers sind in Leichtbauweise mittels einer Holzständerwand ausgeführt. Die Leichtbauwand erfüllt augenscheinlich keine Schallschutzeigenschaften. Die Wand zur Küche hin orientiert, ist als Glaswand ausgeführt.
Möblierung	Im Kinderzimmer und im Raumteiler-Zimmer befanden sich zur Zeit der Ortsbegehung Schränke und eine Tischplatte
Balkone	Terrasse mit Beton-Rund-Stein Plattenbelag Terrasse loggienartig eingerückt und vom darüberliegenden Balkon ca. zur Hälfte überdeckt.
Keller- / Abstellraum außerhalb der Wohnung	Abstellraum Nr. 3 im Untergeschoß mit leichten Holz- Latten-Wänden, Holzlattentür, Betonboden, elektrisches Licht vorhanden.
Modernisierung	In Teilbereichen modernisiert mit Fenster 2-fach Isolierverglasung zur Straßenseite, Wände, Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen und Änderung im Grundriss durch Raumteil-Zimmer.
Instandsetzungsbedarf	Fensterfront zur Terrassenseite aus dem Gestehtzeitpunkt des Gebäudes mit deutlichem Instandhaltungsbedarf.
Bauschaden	keine Angaben
Technische Gebäudeausrüstung	
Elektro	Zweckmäßige und ausreichende Elektroverkabelung nach VDE, Schaltenelemente in einigen Zimmern erneuert. Leitungen unter Putz.
Heizung, WW-Versorgung	Austausch der zentralen Heizung und WW-Versorgung ca. 2007/2009 Umstellung von ölbefeuertter Heizung auf Holzpellet als Energieträger Ölheizung als Reservevorhaltung zur Notunterstützung Die Heizkörper sind älteren Datum aus dem Gestehtzeitpunkt des Gebäudes. Handtuch-Heizkörper im Badezimmer neueren Datums.
Sanitäre Installationen	Keine Angaben

Versorgungsleitungen Keine Angaben

Besondere Einbauten ./.

Sondernutzungsrechte

- Abstellraum Nr. 3 im Untergeschoß
- einem Gartenanteil, Lageplan v. 20.08.2012 bez. Nr. A 101
 - einem Kellerabstellraum Nr. 3 im Untergeschoss
 - einem Abstellraum im Geschoßflur Gebäude 10 Nr. 2/A101
 - einem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage A Nr. 24
 - einem PKW-Stellplatz im Freien Nr. 45
 - zusätzlichen vier PKW-Stellplätzen im Freien im Zeisigweg bezeichnet Nr. 10 - 13

