

4.2 Wohnhaus Grünewaldstraße 16, Gemeinschaftseigentum

Bauart	Beschrieben wird das Wohnhaus Grünewaldstraße 16 in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet. Zweiseitig angebautes Gebäude in massiver Bauart.
Baujahr	Ca. 1969.
Geschosse	Unter-, Erd- und drei Obergeschosse.
Nutzungseinheiten	8 Wohneinheiten in diesem Wohnhaus.
Außenwände	Untergeschoss: Stahlbetonwände. Erd- und Obergeschosse: Massivwände verputzt.
Haustrennwand	Getrennte zweischalige je ca. 24 cm starke Haustrennwand nach den unter Ziffer 4.1 genannten Plänen.
Innenwände	Massivwände (Mauerwerk) beidseitig verputzt.
Decken	Massivdecken (Betondecken).
Dach	Flachdach mit erneuerter Abdichtung und Bekiesung.
Keller	Baujahrtypischer Kellerausbau mit Betonboden und Klinkerbelag in den Gemeinschaftsräumen. Sichtbare Leitungen (Strom, Wasser, Abwasser).
Treppenhaus	Abgetrenntes Treppenhaus mit Tagesbelichtung. Geschosstreppen vom Unter- ins 3. Obergeschoss als Betontreppe mit Kunststeinstufen und Stahlgeländer.
Balkone	Eingezogene Balkone mit Betonbrüstung.
Hauseingang	Eingangstürelement aus Aluminium mit Verglasung und verglastes Seitenteil. Vordach, Klingelanlage, Sprechanlage, Briefkasten. Zustand gepflegt.

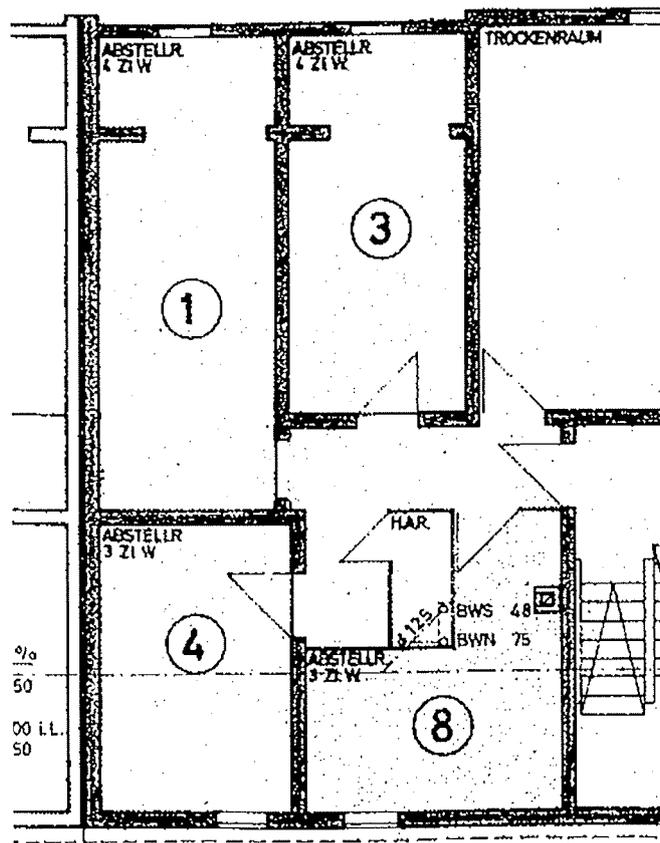
Heizung	Fernwärmeversorgung über das Heizwerk Roßdorf mit überalterter Übergabestelle im Haus.
Gemeinschaftsräume	Fahrradabstellraum, Waschmaschinen- und Trockenraum. Boden gefliest, Wände gestrichen. Waschmaschinenanschluss mit separater Verbrauchserfassung.
Sonstige techn. Anlagen	Kein Personenaufzug.
Baumaterialien, Bauteile	Die zuvor beschriebenen Baustoffe, Bauteile und Baukonstruktionen entsprechen heutigem einfachen bis mittleren bautechnischen Standard.
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.
Gartengestaltung	Vorgarten – Rasen, Nadelbäume, Hecke. Hausgarten – keiner vorhanden. Parkartige Freifläche gehört zum Tiefgaragengrundstück und wird aber von den Eigentümern des Wohnhauses genutzt.
Befestigte Flächen	Hauszugang in Betonsteinpflaster.

4.3 Wohnungseigentum Nr. 4, Ausstattungsstandard

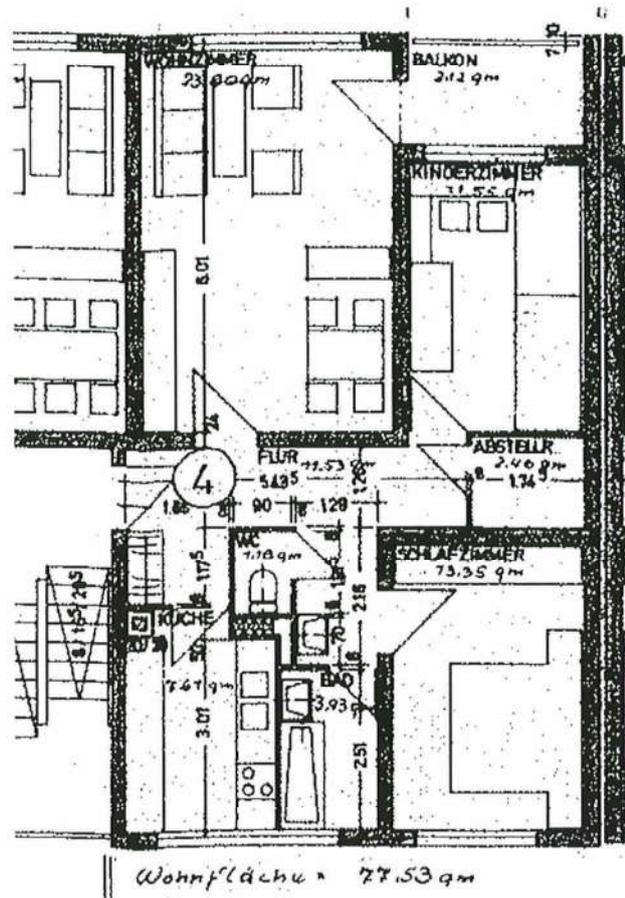
es erfolgte keine Innenbesichtigung

Wohnfläche	Drei-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, separates WC, Abstellraum und Balkon, ca. 77,5 m ² Wohnfläche. Die Wohnfläche von 77,5 m ² wurde den Angaben im Baugesuch entnommen, eine Nachberechnung ergab kein wertrelevantes abweichendes Ergebnis.
Heizung	Wärmeverteilung über Heizkörper.
Elektroinstallation	Annahme übliche Standardausführung aus dem Baujahr 1969. Jede Wohnung hat einen neuen Elektrostrang bis zur Wohnung erhalten.

Sanitäreinrichtung	Separates WC und separates Bad. Keine verbindlichen Erkenntnisse zur Ausstattung. Angeblich wurde das Bad erneuert.
Fenster, Verdunklung	Erneuerte Kunststofffenster mit Rollladenvorsatzkästen und Kunststoffrollläden.
Türen	Keine Erkenntnisse dazu.
Bodenbelag	Keine Erkenntnisse dazu.
Kücheneinrichtung	Keine Erkenntnisse dazu.
Balkon	Eingezogener Balkon mit Betonbrüstung.
Kellerraum	Allseitig geschlossener, ca. 11 m ² großer Kellerraum. Keine weiteren Erkenntnisse dazu.



Kellerraum Nr. 4



Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss ca. 77,5 m² Wohnfläche



Ostansicht, Wohnung Nr. 4 rot umrandet



Garagendach, parkartige Freifläche am Haus

4.4 Teileigentum Tiefgarage mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 28

Bauart	Massive betonierte Tiefgarage mit 36 Stellplätzen. Es handelt sich um eine Mittelgarage im Sinne der Garagenverordnung (GaVO). Die Fahrgassenbreite beträgt ca. 6,5 m.
Baujahr	Ca. 1970.
Dach	Flachdach mit Begrünung. Das Garagendach dient als Garten und Freifläche für die angrenzenden Wohngebäude.
Bodenbelag	Geglätteter Betonboden.