



## Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im OG

### Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im OG Südwest, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und dem Kellerraum mit Nr. 2a.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 96 m <sup>2</sup> ; die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<p><u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon, 1 Speisekammer;</p> <p><u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnzimmer rd. 26 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li><li>• Schlafzimmer rd. 14 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• 1. Kinderzimmer rd. 13 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li><li>• 2. Kinderzimmer rd. 13 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li><li>• Küche rd. 6 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Diele rd. 10 m<sup>2</sup> innenliegend</li><li>• Bad rd. 5,5 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• WC rd. 2,5 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Balkon rd. 4,5 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li><li>• Speisekammer rd. 2 m<sup>2</sup> innenliegend</li></ul>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

## Raumausstattungen und Ausbaurzustand

### Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.



Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit PVC, Fliesen, Vinyl; Fliesen auf Balkon
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; durchschnittliche Beschläge; Rolläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür  <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen; Ganzglastüren tlw. mit Glasfüllungen; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 Waschbecken, raumhoch gefliest; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>WC:</u> 1 WC, 1 Waschbecken, raumhoch gefliest; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	Einbauschränke
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten; Einbauküche wurde bereits gebraucht erworben und eingebaut
Bauschäden und Baumängel:	Putz an Balkon bröckelt teilweise ab; Fenster tlw. undicht (voraussichtlich schlecht ausgeschäumt); schmale Einfahrt in Garage (2,18 m)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### **Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums**

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten, da schon gebraucht einge- baut
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	keine markanten erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine bekannt



## Anlage Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Bauvorhaben: Neubau eines 5-Familienwohnhauses  
mit 5 Garagen in  
73441 Bopfingen - Oberdorf Fl.Nr. 166

Bauherr:

### Wohnflächenberechnung

Wohnung (2) OG

Wohnen + Essen	4.76 x 4.38 <sup>3</sup>	=	20.87 m <sup>2</sup>	
	1.50 x 2.51	=	3.77	
	2.01 x 1.12 <sup>3</sup>	=	2.26	
		=	<u>26.90 m<sup>2</sup></u>	
Kind II	2.63 <sup>3</sup> x 5.51	=	14.52	
	- 1.50 <sup>3</sup> x 0.62 <sup>3</sup>	= -	0.94	
		=	<u>13.58</u>	
Kind I	2.76 <sup>3</sup> x 4.63 <sup>3</sup>	=	12.79	
	1.13 <sup>3</sup> x 0.25	=	0.28	
		=	<u>13.07</u>	
Speis	1.51 x 1.38 <sup>3</sup>	=	2.09	
WC	1.01 x 2.63 <sup>3</sup>	=	2.66	
Bad	2.13 <sup>3</sup> x 2.63 <sup>3</sup>	=	5.63	

- 2 -

Eltern	4.51 x 3.13 <sup>3</sup>	=	14.14 m <sup>2</sup>
Kochen	2.63 <sup>3</sup> x 2.38 <sup>3</sup>	=	6.28
Diele	1.87 <sup>3</sup> x 1.26	=	2.36
	3.26 x 1.76	=	5.74
	1.63 <sup>3</sup> x 0.75	=	1.23
	0.87 <sup>3</sup> x 1.13 <sup>3</sup>	=	0.99
	- 0.40 x 0.40	= -	0.16
		=	<u>10.16</u>
		=	94.51 m <sup>2</sup>
		= -	2.84
		=	<u>91.67 m<sup>2</sup></u>

- 3 %

Wohnung (2) OG

91.67 m<sup>2</sup>

inkl. Balkon zu 50% mit 4,5 m<sup>2</sup> ergibt es ca. 96 m<sup>2</sup>

## Anlage Wohn- und Nutzflächenberechnungen

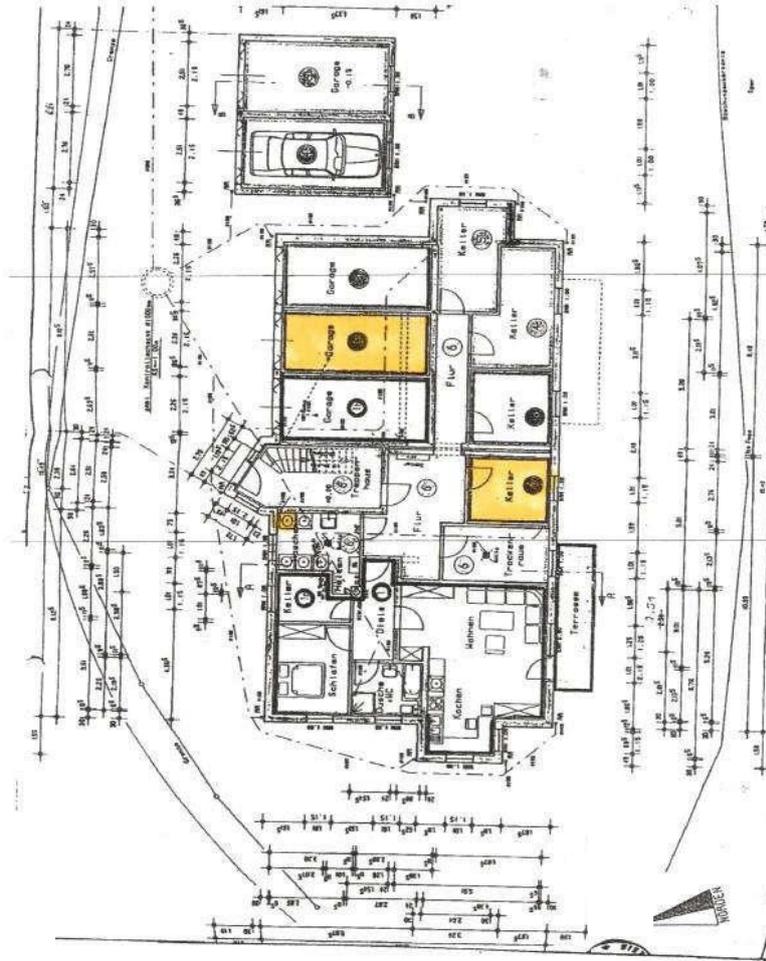
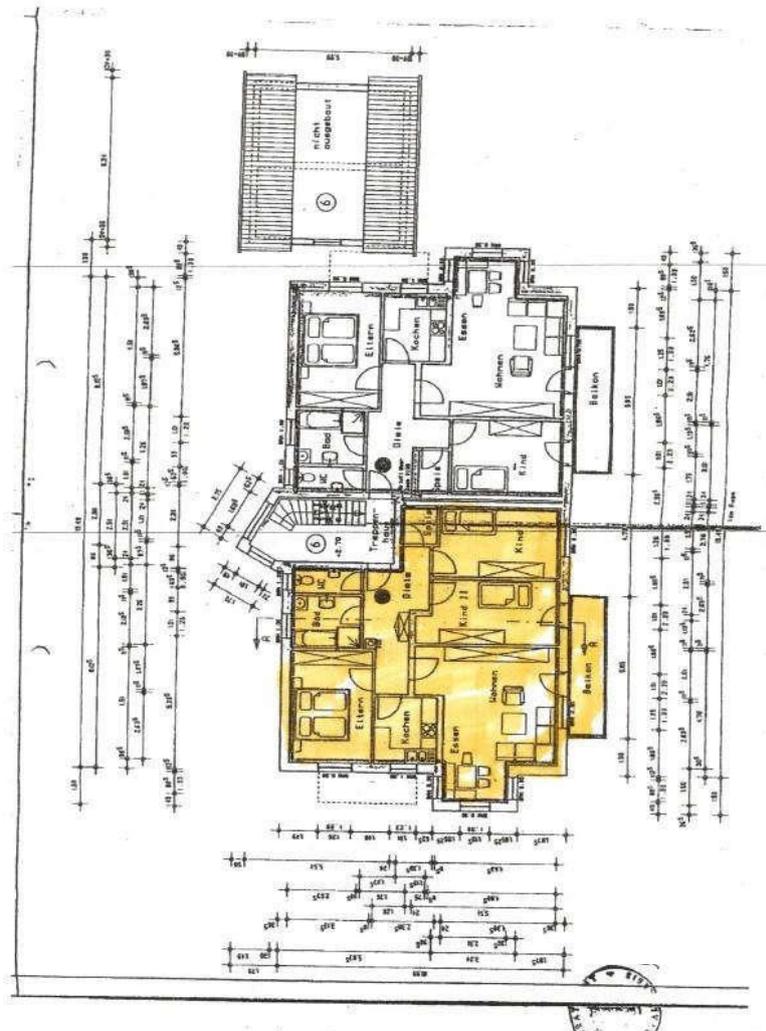


Bild 2: Die Garage ist nicht Teil der Verkehrswertermittlung

# Anlage Wohn- und Nutzflächenberechnungen



Wohnung Nr. 2 im OG Südwest