

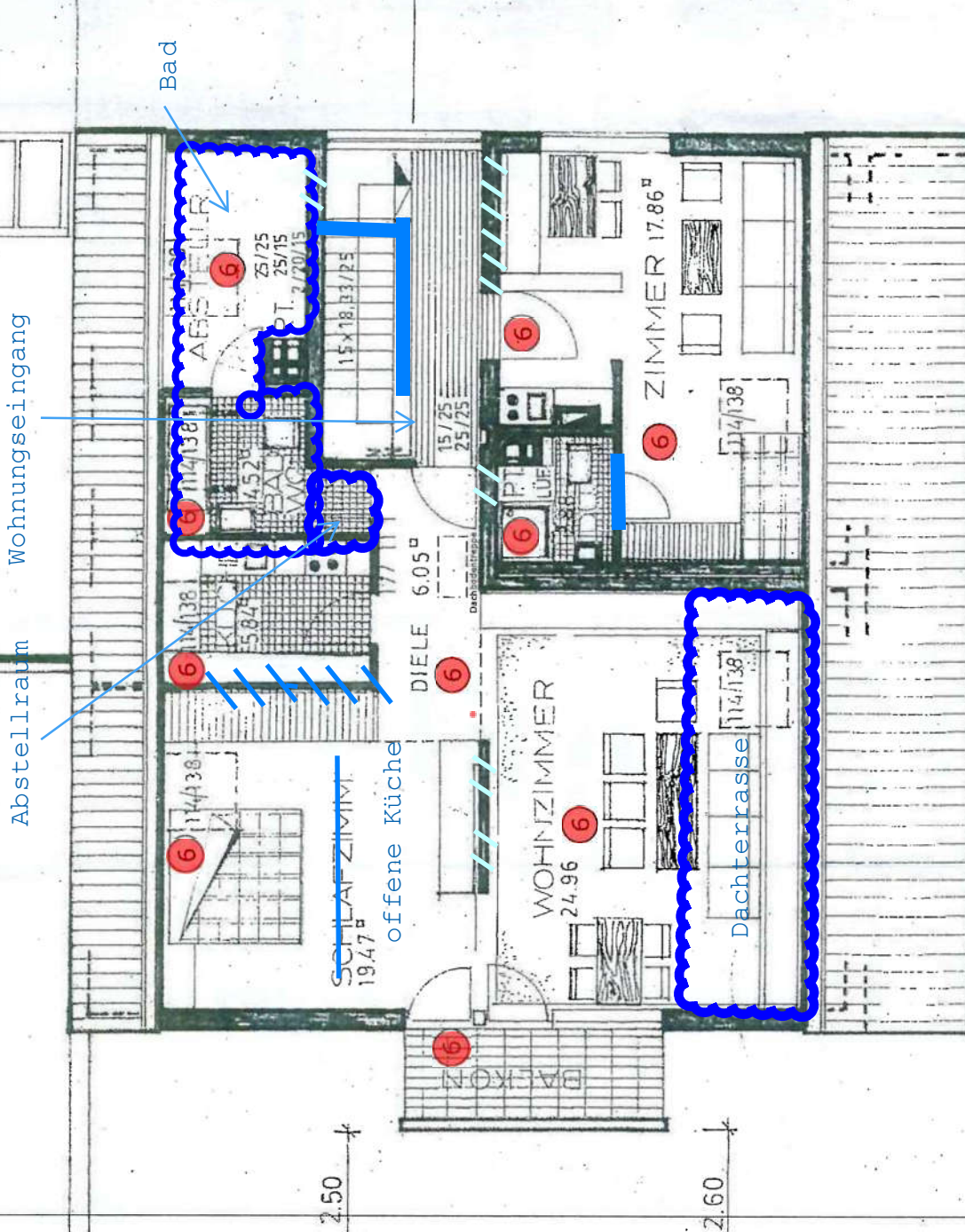
3.3 Wohnung

Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Dachgeschoss mit Aussichtslage auf die Natur und den gegenüberliegenden Hang – gemäß Aufteilungsplan als einzige Wohnung auf diesem Geschoss.
Raumaufteilung	<p>2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia, siehe Anlage II</p> <p>Im westlichen Teil der Wohnung ist der Raum bis unter den First hin offen. Im östlichen Teil haben die Räume eine übliche Höhe.</p> <p>Es bestehen Abweichungen zwischen dem vorgefundenen Zustand und der Darstellung im vorliegenden Aufteilungsplan, siehe Anlage II Blatt 6.</p> <p>Wesentliche Abweichungen sind rein qualitativ in blauer Farbe in Anlage II, Blatt 6 einskizziert.</p>
Wohnfläche	<p>Aufgrund der vorhandenen Planunterlagen kann die Wohnfläche nur überschlägig ermittelt werden.</p> <p>Die Mietfläche wurde von mir anhand der vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage II) in Anlehnung an die Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarkts planimetrisch überschlägig ermittelt.</p> <p>Die vorhandenen Abweichungen sind ebenso überschlägig berücksichtigt.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung habe ich 2 Kontrollmaße aufgenommen. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht.</p> <p>Wohnfläche etwa 100 m²</p> <p>Bei den Innenraumflächen ist ein Putzabzug von 3% berücksichtigt. Die Fläche des Balkons und der Loggia sind zur Hälfte enthalten.</p> <p>Vorbehaltlich eines vollständigen Aufmaßes vor Ort und der Fertigung maßstäblicher Planunterlagen vom Ist-Zustand gehe ich davon aus, dass die überschlägige Ermittlung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist.</p> <p>Die so ermittelte Fläche dient dieser Wertermittlung und ist für andere Zwecke, z.B. als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.</p>
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, motorisch betriebene Dachflächenfenster, Schiebeelement am der Loggia
Belüftung, Belichtung	<p>Die Wohnung ist 4-seitig belichtet.</p> <p>Der Loggia orientiert sich in südliche Richtung.</p> <p>Das innenliegende WC wird motorisch entlüftet.</p>
Sicht- und Blendschutz	elektrisch bedienbare Rollläden

Heizung, Warmwasser-versorgung	hauszentrale ölbefeuerte Heizung älteren Baujahrs, kombiniert mit der Warmwasserbereitung, Wärmeübertragung mittels Heizkörpern
Sanitäre Einrichtungen	Tageslicht-Bad mit Badewanne, großzügig bemessene Raumdusche, WC und Waschtisch, 2 Handtuchheizkörper, ringsum gefliest, Boden mit großformatigen Fliesen gefliest separate innenliegende Toilette mit Waschtisch und WC, Handtuchheizkörper, Fliesen im Spritzbereich, motorisch entlüftet
Küche und sonstige Möblierung	moderne offene Küchenmöblierung, beispielsweise Einbauschränke im Schlafzimmer (ohne besonderen Wertansatz für diese Wertermittlung)
Türen	Holzwerkstoff, gestrichen oder beschichtet
Bodenbeläge	Parkett, in den Sanitärbereichen gefliest
Wand- und Deckenbeläge	verputzt und gestrichen, vereinzelt im Wohnbereich mit Ziegel verkleidet
Elektrik	laut Auskunft des Eigentümers: 2017 erneuert
Balkon	Bodenbelag Fliesen, teilweise massive Brüstung, teilweise Glaselemente
Loggia	Brüstung und seitlich verputzt und gestrichen, Boden mit Holzdeck, Wasseranschluss

3.4 Stellplatz und Außenanlagen

Pkw-Stellplatz	Zum Bewertungsobjekt gehören 2 Pkw-Stellplätze in einer Garage, siehe Anlage II Blatt 1 und 2
Garage	in massiver Bauweise mit Flachdach, mit 3 Pkw-Stellplätzen ohne räumliche Abtrennung, 3 manuell bedienbare Kiptore, belichtet durch eine etwa fenstergroße Fläche mit Glasbausteinen
Außenanlagen	Die nicht überbauten Grundstücksteile sind teils zum Gehen und Fahren befestigt. Die übrigen Freiflächen sind mit Rasenfläche mit Busch- und Baumbewuchs angelegt.



Die zeichnerische Darstellung stimmt nicht mit dem vorgefundenen Zustand bei der Ortsbesichtigung überein. Qualitativ sind einige Änderungen in blau dargestellt.

Der Sachverständige