

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

1. Wohnung ATP Nr. I im EG

Lage der Wohnung

Die 3-Zimmer-Wohnung Nr. I befindet sich im gesamten Erdgeschoss des Gebäudes mit zugehörigen Nebenräumen (vermutlich Kellerräume im UG).

Größe der Wohnung

Nach überprüfter Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Baugesuchsunterlagen liegt für ATP Nr. I folgende Wohnfläche vor (3 % Putzabzug, ohne Terrasse):

Wohnfläche EG ATP Nr. I ca. **64 m²**

Anzahl der Räume

Erdgeschoss

- 1 schmaler Flur in L-Form
- 1 WC-Raum mit Stand-WC mit Druckspüler und Handwaschbecken
- 1 Bad mit Badewanne, Duschwanne, Handwaschbecken und Warmwasserboiler
- 1 Küche mit alter Einbauküche (ohne Zeitwert)
- 1 Wohn-/Esszimmer (Plan Schlafzimmer)
- 1 Schlafzimmer (Plan Wohnzimmer)
- 1 Kinderzimmer

- 1 überdachte Terrasse (allgemeiner Durchgang) nach Süden mit Treppenaufgang zum Wohnzimmer (Zuordnung nicht bekannt)

Kellerräume/Abstellräume

Nicht bekannt, welche Abstellräume zugeordnet sind.

Gemeinschaftliche Räume und Anlagen

(nach Teilungserklärung)

Treppenhaus UG, EG, DG
Rückwärtiger Zugang im UG
Bühne im Dachspitz

Weiter vermutlich der gesamte Garten mit Bauland im Süden an der Dr.-Engel-Straße (Flst. 498/5 und 506/5)

Die Zuordnung der Garage ist nicht bekannt.

Sondernutzungsrecht

In der Teilungserklärung (Ausstattungsvertrag) sind **keine Sondernutzungsrechte** eingetragen.

Vermietungssituation	Die Wohnung ATP Nr. I ist vermietet an zu einer monatlichen Nettokaltmiete von € 700,00 + € 250,00 Nebenkosten. Mietbeginn: 01.10.2024.
Grundrissgestaltung	Einfach und zweckmäßig.
Belichtung	Belichtung aus allen 4 Himmelsrichtungen vorhanden.
Garage/Stellplatz	Es ist eine Garage in Hinterlage mit langer Zufahrt auf dem Grundstück vorhanden. Wem diese zugeordnet ist, ist aus der Teilungserklärung und den Mietverträgen nicht zu erkennen.
Ausstattungsstandard	Böden , Bad alte Fliesen, Kinderzimmer Linobelag, restliche Räume unfachmännisch verlegte Laminatböden in Holzparkettdesign. Wände , Rauputz weiß gestrichen, Bad ca. 1,60 m hohe alte 60er Jahre Fliesen, WC nur kleiner Fliesen Spiegel beim Waschbecken. Decken , Rauputz weiß gestrichen. Türen , alte folierte Zimmertüren mit folierten Holz zargen, zum Teil blättert die Folierung ab. Sonstiges , alte Einbauküche in der Küche, ohne Zeitwert.
Gesamteindruck	Dem Baualter gemäßer modernisierungsbedürftiger Zustand, außerdem fehlt eine Zentralheizung.
Vermietbarkeit	Gut - mittel.

**Besonderheiten
Teilungserklärung**

Die Wohnung Nr. I im EG bildet mit der Wohnung Nr. II im DG eine zusammengehörige Teilungseinheit.

Es handelt sich aber um 2 eigenständige, separate Wohnungen, welche über das allgemeine Treppenhaus erschlossen werden.

Verkäuflichkeit

Gut, allerdings mit Einschränkungen hinsichtlich der 1/3 und 2/3 Eigentumsanteile.

In diesem Fall gehört auch noch die DG-Wohnung III zum Eigentumsanteil dazu.

Es handelt sich hier nämlich nicht um eine klassische Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus, sondern um den 2/3 Anteil an einem übersichtlichen 3-Familienhaus mit Gartennutzung, separater Garage und Baulandanteil.

Bei einer derartigen Einheit ist ein gewisses soziales Verständnis gegenüber den Mitbewohnern des 3-Familienhauses erforderlich, da es sich hier nicht um eine anonyme Eigentumswohnanlage mit mehreren gleichberechtigten Eigentümern handelt.

Die ursprüngliche Idee der Teilung eines 3-Familienhauses ist in der Regel auch nicht der Gedanke, hier 2 oder 3 frei veräußerbare Wohnungen zu schaffen, sondern eher Eigentumsverhältnisse innerhalb der Familie zu präzisieren.

Aufgrund der fehlenden Hausverwaltung und nicht vorhandenen Instandhaltungsrücklage und grundsätzlich aufgrund der kleinen Wohnanlage mit nur 2 (bzw. 3) Parteien ist ein Käufer/Bewohner des hier betroffenen Eigentumsanteils außerdem auch bzgl. der Investitionskosten abhängig von einem guten Verhältnis bzgl. des anderen Miteigentümers/Bewohners, da insbesondere die Instandhaltung der allgemeinen Bauteile mit diesem abgeklärt werden muss.

Die Nachfrage nach Immobilien hat zudem mittlerweile durch die gestiegenen Bauzinsen nachgelassen bei deutlich erhöhtem Angebot an Immobilien.

2. Wohnung ATP Nr. II im OG

Lage der Wohnung

Die 3-Zimmer-Wohnung Nr. II befindet sich im gesamten Obergeschoss des Gebäudes mit zugehörigen Nebenräumen (vermutlich Abstellraum im UG).

Größe der Wohnung

Nach überprüfter Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen liegt für ATP Nr. II folgende Wohnfläche vor (3 % Putzabzug, Balkon ½):

Wohnfläche OG ATP Nr. II ca. **79 qm**

Anzahl der Räume

Obergeschoss

- 1 schmaler Flur in L-Form
- 1 WC-Raum mit Stand-WC mit Druckspüler und Handwaschbecken
- 1 Bad mit Badewanne, Duschwanne, Handwaschbecken und Warmwasserboiler
- 1 Küche mit älterer Einbauküche
- 1 Wohn-/Esszimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- 1 überdachter Balkon nach Süden

Kellerräume/Abstellräume

Zuordnung der Abstellräume im UG nicht bekannt.

Gemeinschaftliche Räume und Anlagen (nach Teilungserklärung)

Treppenhaus UG, EG, DG
Rückwärtiger Zugang im UG
Bühne im Dachspitz

Weiter vermutlich der gesamte Garten mit Bauland im Süden an der Dr.-Engel-Straße (Flst. 498/5 und 506/5)

Die Zuordnung der Garage ist nicht bekannt.

Sondernutzungsrecht

In der Teilungserklärung (Ausstattungsvertrag) sind **keine Sondernutzungsrechte** eingetragen.

Vermietungssituation	Die Wohnung ATP Nr. II ist vermietet an zu einer monatlichen Nettokaltmiete von € 700,00 + € 250,00 Nebenkosten. Mietbeginn: 15.02.2025.
Grundrissgestaltung	Zweckmäßig.
Belichtung	Belichtung aus allen 4 Himmelsrichtungen vorhanden.
Garage/Stellplatz	Es ist eine Garage auf dem Grundstück vorhanden. Wem diese zugeordnet ist aus der Teilungserklärung und der Mietverträge nicht zu erkennen.
Ausstattungsstandard	Böden , Schlafzimmer und Wohnzimmer altes abgenutztes Holzparkett, Bad alte Fliesen, WC alte Fliesen. Restliche Räume Laminatböden in Holzparkettdesign mit unfachmännischen Anschlüssen. Wände , Rauputz weiß gestrichen, Bad ca. 1,60 m hohe Fliesen, WC nur Fliesenspiegel beim Waschbecken. Decken , Küche Holzdeckenverkleidung, restliche Räume Rauputz weiß gestrichen. Türen , alte folierte Zimmertüren mit folierten Zargen. Sonstiges , Einbauküche in der Essküche.
Gesamteindruck	Dem Baualter gemäßer soweit ordentlicher aber modernisierungsbedürftiger Zustand, außerdem fehlt eine Zentralheizung.
Vermietbarkeit	Gut - mittel.
Verkäuflichkeit	Siehe Anmerkungen bei EG-Wohnung.

3. Wohnung ATP Nr. III im DG

Lage der Wohnung

Die 4-Zimmer-Wohnung Nr. III befindet sich im gesamten Dachgeschoss des Gebäudes mit zugehörigen Nebenräumen (vermutlich im UG).

Größe der Wohnung

Nach überprüfter Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen liegt für ATP Nr. III folgende Wohnfläche vor (3 % Putzabzug):

Wohnfläche DG ATP Nr. III ca. **74 m²**

Anzahl der Räume

Dachgeschoss

- 1 Flur/Diele
- 1 WC-Raum mit Stand-WC mit Druckspüler und Handwaschbecken
- 1 Bad mit Badewanne und Handwaschbecken
- 1 Küche
- 1 Wohnzimmer
- 1 Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer

Kellerräume/Abstellräume

Nicht bekannt, welche Abstellräume zugeordnet sind.

Gemeinschaftliche Räume und Anlagen

(nach Teilungserklärung)

Treppenhaus UG, EG, DG
Rückwärtiger Zugang im UG
Bühne im Dachspitz

Weiter vermutlich der gesamte Garten mit Bauland im Süden an der Dr.-Engel-Straße (Flst. 498/5 und 506/5)

Die Zuordnung der Garage ist nicht bekannt.

Sondernutzungsrecht

In der Teilungserklärung (Ausstattungsvertrag) sind **keine Sondernutzungsrechte** eingetragen.

Besonderheiten Teilungserklärung

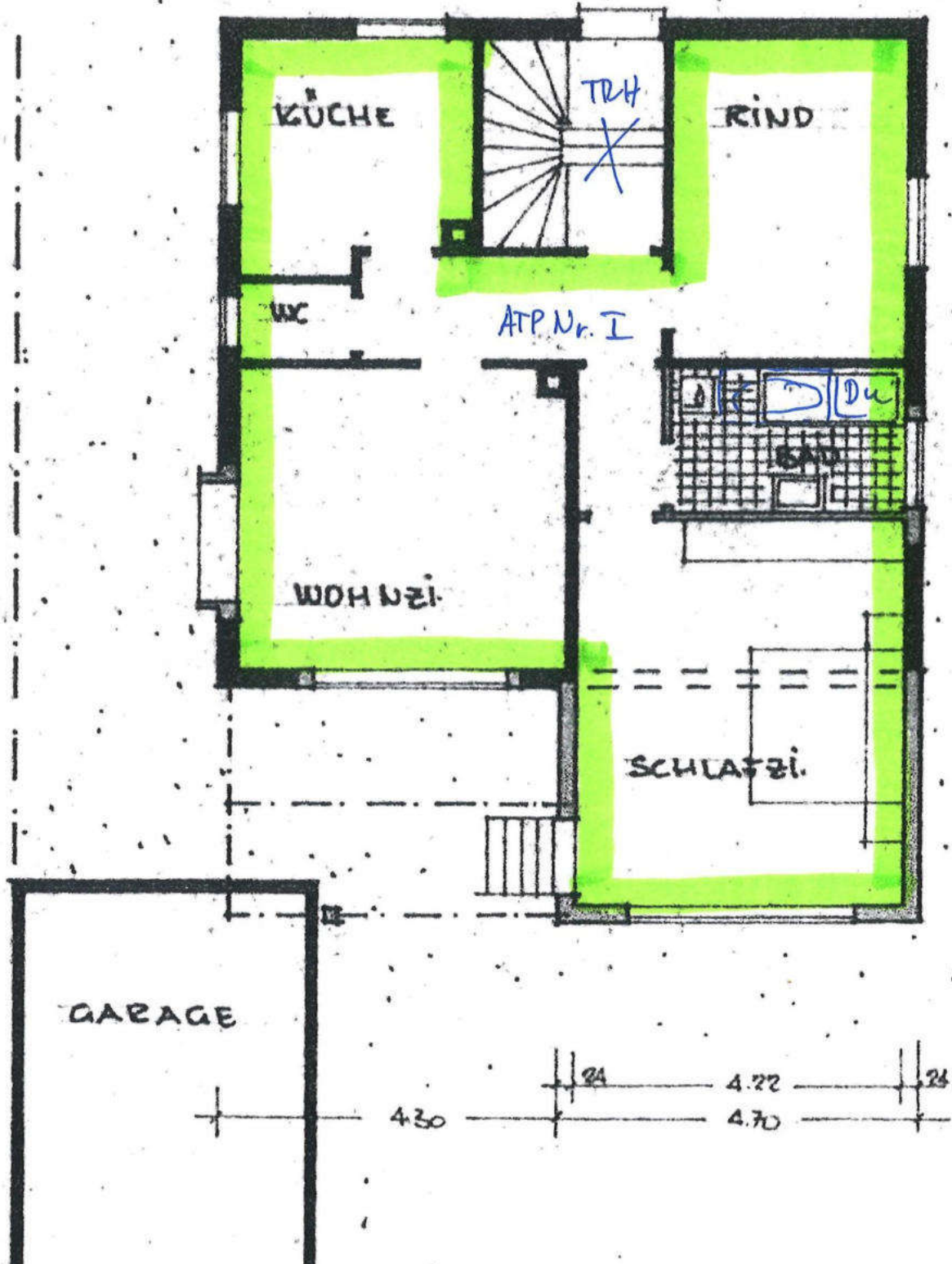
Die Wohnung Nr. III im DG bildet mit der Wohnung Nr. I im EG eine zusammengehörige Teilungseinheit.

Es handelt sich aber um 2 eigenständige, separate Wohnungen, welche über das allgemeine Treppenhaus erschlossen werden.

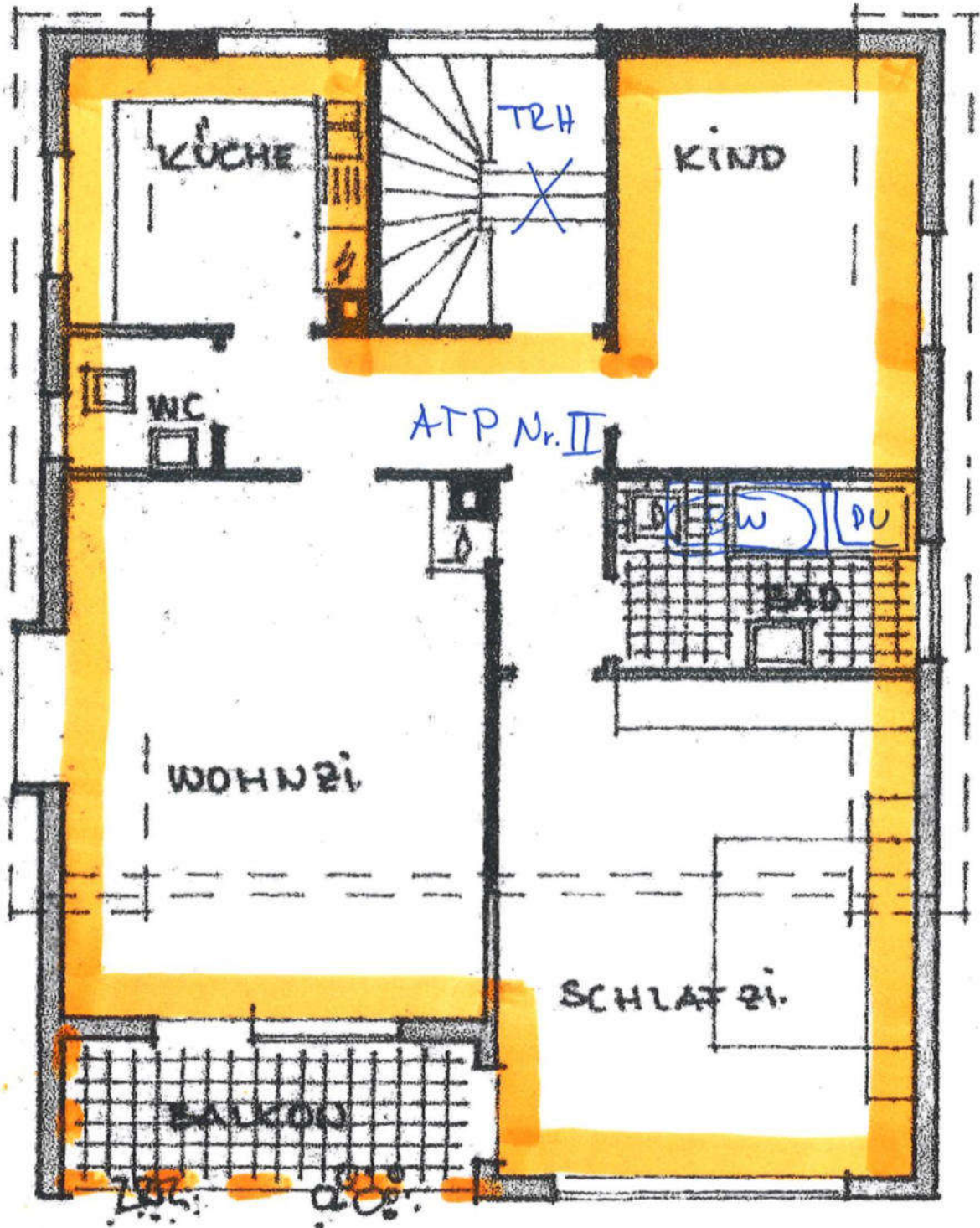
Vermietungssituation	Die Wohnung ATP Nr. III ist vermietet an zu einer monatlichen Kaltmiete von € 750,00 zzgl. € 250,00 Nebenkosten. Mietbeginn: 01.10.2025.
Grundrissgestaltung	Zweckmäßig, kein Balkon vorhanden.
Belichtung	Belichtung aus allen 4 Himmelsrichtungen vorhanden.
Garage/Stellplatz	Es ist eine Garage auf dem Grundstück vorhanden. Wem diese zugeordnet ist aus der Teilungserklärung und der Mietverträge nicht zu erkennen.
Ausstattungsstandard	Böden , Küche Linobelag, Bad und WC alte Fliesen. Restliche Räume einfache Laminatböden in Holzpar- kettdesign. Wände , Rauputz weiß gestrichen, Bad ca. 1,60 m hohe Fliesen, WC nur Fliesenspiegel beim Wasch- becken. Decken , Reibputz weiß gestrichen. Türen , alte weiß gestrichene Zimmertüren mit Zargen. Sonstiges , alte Einbauküche in der Küche, ohne Zeitwert.
Gesamteindruck	Dem Baualter gemäßer modernisierungsbedürftiger Zustand, auch fehlt eine Zentralheizung.
Vermietbarkeit	Gut - mittel.
Verkäuflichkeit	Siehe Anmerkungen bei EG-Wohnung.

ERDGESCHOSS ATP NR. I

AUFSTOCKUNG UND ANBAU 1964



OBERGESCHOSS ATP NR. II AUFSTOCKUNG UND ANBAU 1964



DACHGESCHOSS ATP NR. III AUFSTOCKUNG UND ANBAU 1964

