

4.4.1 Beschreibung der Wohnung Nr. B 1

Lage	Haus Nr. 7, Erdgeschoss rechts, 2-seitig von Osten und Westen belichtet
Wohnfläche	98,38 m ² lt. Teilungserklärung Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht für den im Aufteilungsplan mit Nr. B 1 bezeichneten Kellerraum im KG zugeordnet (s. S. 20). Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht für die Garage Nr. B 1 zugeordnet (s. S. 21).
Modernisierungen	Mit Ausnahme der Fenster waren keine Modernisierungen augenscheinlich erkennbar
Zustand	Es besteht Renovierungsrückstau u. Instandsetzungsrückstau bei fehlender Wandverkleidung im WC im Bereich der Sanitärinstallation (s. Foto S.24).
Beschreibung der Ausstattung der Wohneinheit	
Innenwände	Mauerwerk, tapeziert, Bad raumhoch gefliest
Böden	Teppichboden, PVC-Belag im Abstellraum und Fliesenbelag im Bad, WC und Küche
Fenster	Holzfenster mit 2-facher Isolierverglasung (BJ 2020)
Wohnungseingangstüre	Holz furniertürblatt mit Holzzarge
Innentüren	Holz furniertürblätter mit Holzzargen
Heizung	Fertigheizkörper
Sanitär	dezentrale Warmwasserversorgung für Bad und Küche, natürlich belichtetes Bad mit durchschnittlichem Ausstattungsstandard der 80er Jahre mit Badewanne, Dusche und zwei Keramikwaschtischen; Das WC befindet sich in einem separaten Raum mit Fenster, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten und Waschbecken
Elektro	UP-Installation, baujahrestypische Ausstattung
Loggia	Loggia mit Nadelfilz-Teppich, Brüstung aus verzinkter Stahlrahmenkonstruktion mit lichtdurchlässigen Strukturplatten

4.4.2 Garagengebäude

In Reihe gebaute Fertiggaragen mit Flachdach und handbetriebenem Stahlschwinger.

4.4.3 Außenanlagen

Die Hauszugänge sind Betonpflastersteinen und die Garagenzufahrten mit einer Asphaltdecke befestigt.
Die Freiflächen sind mit Rasen, wenigen Gehölzen und Pflasterwegen einfach angelegt.

4.5 Mietvertragliche Verhältnisse

Für die zu bewertende Eigentumswohnung besteht kein Mietverhältnis.

4.6 Zubehör

Als Zubehör geht in die Bewertung ein Einbauküche mit Cerankochfeld, Kunststoffverbundspülbecken mit Abtropffläche, Spülmaschine, Kühl-Gefrier-Kombination, Unter- und Hängeschränken sowie Resopal Arbeitsplatte.

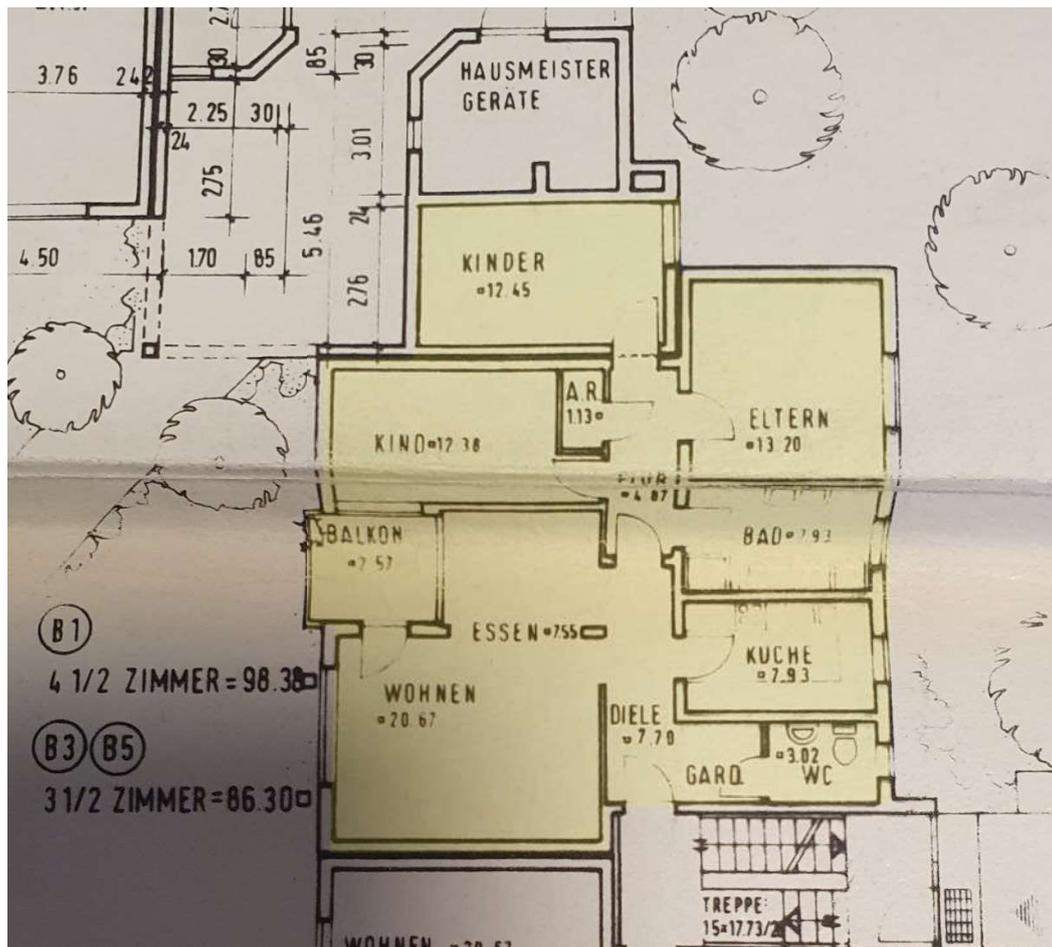
Die Wohnung ist zum jetzigen Zustand möbliert und muss geräumt werden.

4.7 Hausverwaltung

teilt mit zum Wertermittlungstichtag

besteht ein Hausgeldrückstand in Höhe von 8.625,64 €.

Grundriss der Wohnung Nr. B 1 (gelb markiert)



Wohnflächenberechnung der Wohnung Nr. B 1

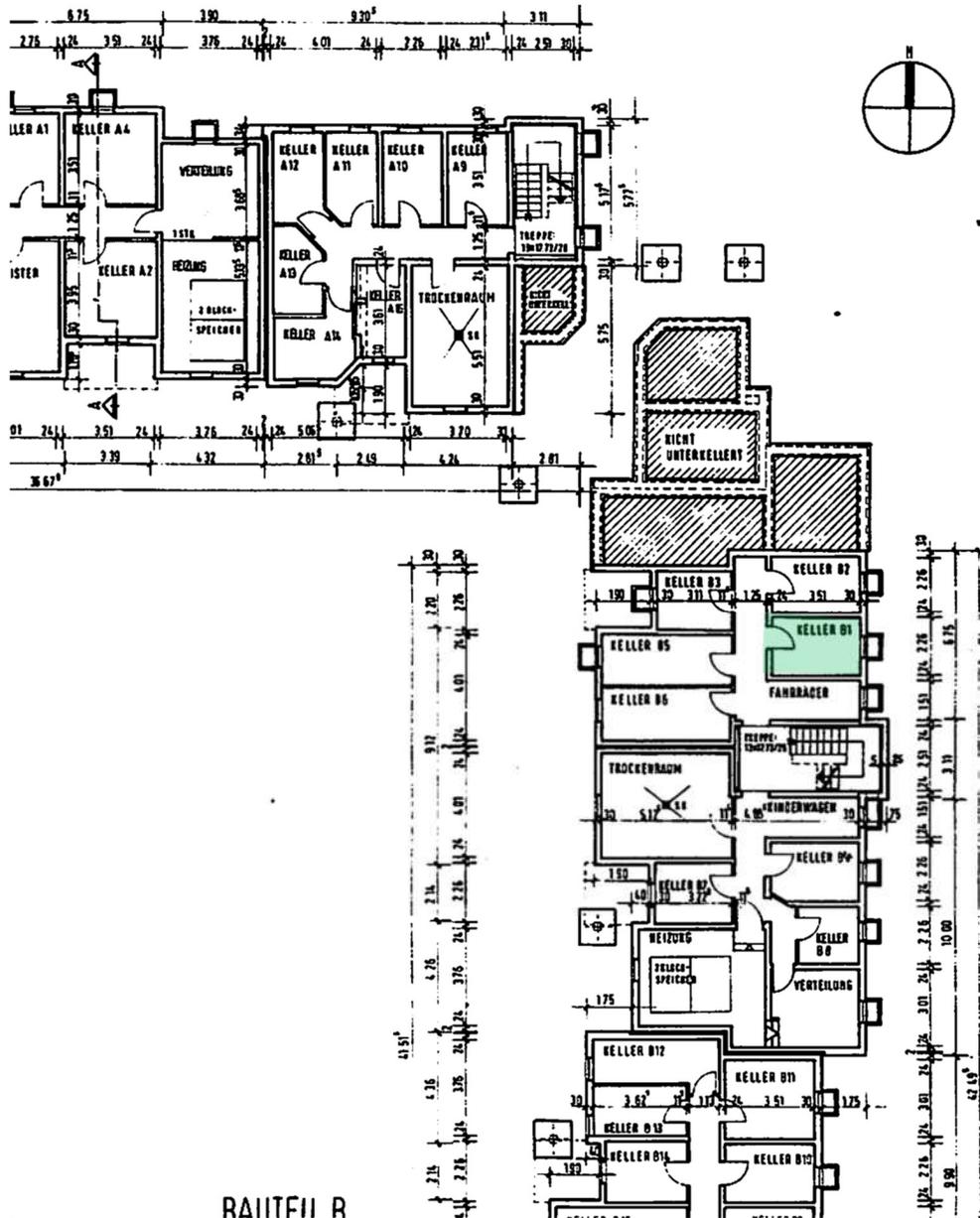
- 6 -

Bauteil B

E.G. Wohnung B 1

Wohnen	4,01 x 5,01	=	
	2,41 x 0,24	=	20,67
Essen	2,50 x 3,02	=	7,55
Küche	2,26 x 3,51	=	7,93
Diele/Garderobe	4,60 x 1,25	=	
	1,51 x 1,29	=	7,70
WC	1,51 x 2,00	=	3,02
Flur	3,90 x 1,25	=	4,87
Abstellraum	1,50 x 0,75	=	1,13
Eltern	3,51 x 3,76	=	13,20
Kinder	2,76 x 4,485	=	12,38
Kinder	2,76 x 4,51	=	12,45
Bad	2,26 x 3,51	=	7,93
Balkon	2,20 x 2,34	=	2,57
	<u>2</u>		
./. 3 % für Putz		-	3,02 = 98,38 qm

nachfolgende Pläne aus der Teilungserklärung
KG-Grundriss



RAIITFII R
grün markiert. Kellerraum der zu bewertenden Wohnung Nr. B 1