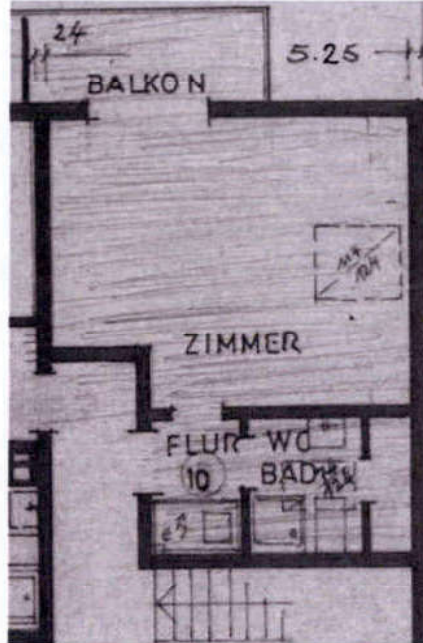


3.3 Wohnung

Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Dachgeschoss – gemäß Aufteilungsplan eine von 4 Wohnungen auf diesem Geschoss.

Raumaufteilung



1-Zimmer-Wohnung mit Balkon, siehe auch Anlage II

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Flächenangabe aus dem Aufteilungsplan entnommen und von mir anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft.

Wohnfläche = 24,42 m² gerundet 24 m²

Dabei ist die Fläche des Balkons anteilig berücksichtigt.

Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der vorliegenden Flächenberechnung sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die vorliegende Flächenberechnung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist.

Ob die Flächenangabe für andere Zwecke, z.B. als Angabe in einem Mietvertrag verwendbar ist, ist nicht Gegenstand der Prüfung.

Fenster

bodentiefe Holzfenster mit Isolierverglasung,
Dachflächenfenster älteren Baujahrs in Holz

Belüftung, Belichtung

Die Wohnung ist 2-seitig belichtet.
Der Balkon orientiert sich in nördliche Richtung.

Sicht- und Blendschutz

manuell bedienbarer Rollladen an der Vertikalverglasung

Heizung, Warmwasserversorgung

hauszentrale ölbefeuerte Heizung älteren Baujahrs,
kombiniert mit der Warmwasserbereitung,
Wärmeübertragung mittels Heizkörper

Sanitäre Einrichtungen	Tageslicht-Bad mit Dusche, WC und Waschtisch, ringsum raumhoch gefliest
Küche	Miniküche* (ohne besonderen Wertansatz für diese Wertermittlung)
Türen	Badezimmertür: Holz oder Holzwerkstoff, gestrichen oder beschichtet Das Türblatt zur Tür zwischen Flur und Zimmer fehlt.
Bodenbeläge	elastischer Belag im Zimmer, Fliesen im Bad
Wand- und Deckenbeläge	Wände überwiegend tapeziert und gestrichen, überwiegend Paneeldecken
Elektrik	Schalter und Leitungen wurden auskunftsgemäß erneuert. **
Balkon	Bodenbelag Klinker, Geländer in Metallkonstruktion

3.4 Stellplatz und Außenanlagen

Pkw-Stellplatz	Zum Bewertungsobjekt gehört das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Pkw-Stellplatz im Freien. Der Pkw-Stellplatz liegt nur etwa zur Hälfte auf dem Grundstück, der andere Teil befindet sich auf dem Flurstück des Straßenraums, siehe Anlage 2, Blatt 1.
Außenanlagen	Die nicht überbauten Grundstücksteile sind teils zum Gehen und Fahren befestigt. Die übrigen Freiflächen sind mit Rasenfläche mit Busch- und Baumbewuchs angelegt.

3.5 Bauzustand

Baumaßnahmen	am Gemeinschaftseigentum zwischen 2023 und 2025: – kleinere Instandhaltungsarbeiten – Erneuerung von Dachflächenfenstern und Balkongeländern im Bereich von anderen Wohnungseinheiten
Instandhaltung / Instandsetzung	Die Wohnung zeigt sich in einem wenig gepflegten Zustand. Die besichtigten Teile des Gemeinschaftseigentums machen überwiegend einen durchschnittlichen Eindruck. Im Bereich von Balkon und Fenstern am Wohnungseigentum Nr. 10 ist ein aufkommender Instandhaltungsstau erkennbar. Es sind mir keine besonders wertbeeinflussenden Mängel oder Schäden am Wertermittlungsobjekt bekannt und ich gehe für diese Wertermittlung ungeprüft davon aus, dass keine bestehen.