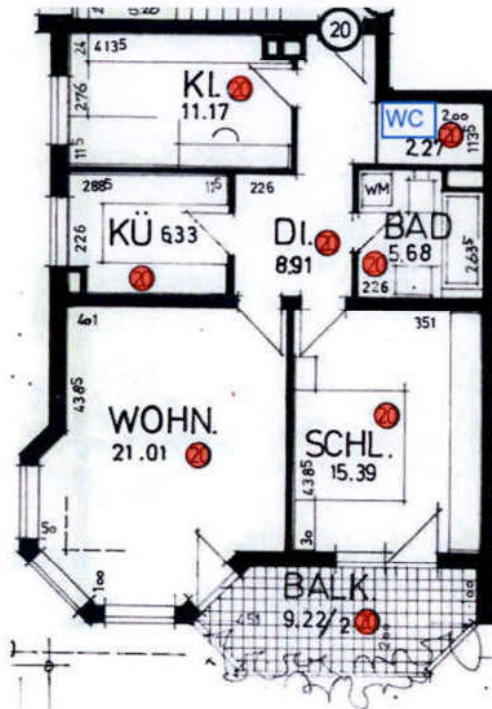


3.3 Wohnung

Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Hauseingang Nr. 22 im 1. Obergeschoss – gemäß Aufteilungsplan eine von 4 Wohnungen auf diesem Geschoss an diesem Hauseingang.

Raumaufteilung



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

Es bestehen Abweichungen zwischen dem vorgefundenen Zustand und der Darstellung in den vorliegenden Planunterlagen. Wesentliche Abweichungen sind rein qualitativ in blauer Farbe einskizziert.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde dem Einschrieb in den vorliegenden Aufteilungsplänen entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft.

Mietfläche = 73,11 m²

gerundet 73 m²

Dabei ist die Fläche des Balkons augenscheinlich zur Hälfte enthalten. Bei den Innenraumflächen ist rechnerisch ein Putzabzug von 3% 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	Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung
Belüftung, Belichtung	Die Wohnung ist 2-seitig belichtet. Der Balkon orientiert sich in nordwestliche Richtung. Die innenliegenden Sanitärräume werden motorisch entlüftet.
Sicht- und Blendschutz	manuell bedienbare Rollläden
Heizung, Warmwasserversorgung	hauszentrale Heizung, kombiniert mit der Warmwasserbereitung, Wärmeübertragung mittels Heizkörpern
Sanitäre Einrichtungen	innenliegendes Bad mit Badewanne, Dusche, Handtuchheizkörper, Waschmaschinen-Anschluss und Waschtisch, ringsum raumhoch gefliest separate innenliegende Toilette mit Waschtisch und WC, halbhoch großformatig gefliest
Küche	zweizeilige Einbauküche ohne Elektrogeräte, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich (ohne besonderen Wertansatz für diese Wertermittlung)
Türen	Holz oder Holzwerkstoff, gestrichen, teils mit Glasausschnitt
Bodenbeläge	überwiegend Laminat oder Vinyl, Fliesen in Diele, Küche und Sanitärräumen
Wand- und Deckenbeläge	Wände überwiegend tapeziert und gestrichen
Elektrik	vermutlich aus dem Ursprungsbaupjahr
Balkon	Bodenbelag Platten, Geländer in beplankter Metallkonstruktion, überdeckt vom darüberliegenden Balkon

3.4 Stellplatz und Außenanlagen

Pkw-Stellplatz	Zum Bewertungsobjekt gehört das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage.
Tiefgarage	natürlich belüftete Tiefgarage mit elektrisch bedienbarem Rollltor, von der Christophstraße über eine leicht geneigte Rampe anfahrbar, teils unter den Wohngebäuden gelegen, teils erdüberdeckt
Außenanlagen	Die nicht überbauten Grundstücksteile sind teils zum Gehen und Fahren befestigt. Die übrigen Freiflächen sind mit Rasenfläche mit Busch- und Baumbewuchs angelegt.