



Beschreibung der Räumlichkeiten von Wohnungseigentum Nr. 3

Art	Die abgeschlossene Wohnung besteht nach Aufteilungsplänen aus Flur, Toilette, Küche, 3 Zimmern und einer Veranda. Vorort wurde sachverständigenseits festgestellt, dass die Veranda baulich verschlossen (Mauerwerk, Glasbausteine und Fenster) und ein Bad eingebaut wurde.
Lage der Wohnung	Im 1. Obergeschoss links, vom Hauseingang mit Blick zum Gebäude gesehen.
Größe	Mietfläche gerundet: ca. 66 m ² .
Zuschnitt	Die Mietfläche wurde sachverständigenseits planimetrisch nach genehmigten Aufteilungsplänen ermittelt in Verbindung mit der Wohnflächenverordnung bzw. II. Berechnungsverordnung. Ein Aufmaß der Wohnung ist nicht erfolgt. Hinweis: Eine Wohnflächenberechnung wurde nicht vorgelegt. Die Wohnung hat einen innenliegenden Flur, von dem aus 2 Zimmer, die Küche und die Toilette zugänglich sind. Die Küche ist Durchgangsraum zum Bad (ehemalige Veranda) und zu einem weiteren Zimmer. Alle Räume (außer Flur und Küche) verfügen über mindestens ein Fenster ins Freie. Die Belichtung und Belüftung ist lage- und grundrissbezogen normal bis mäßig. Eine Querlüftung ist möglich.
Heizung/Lüftung	2 Gas-Einzelöfen, ein elektrischer Lüfter (im Bad). Natürliche Lüftung bzw. el. Saug-Zug-Ventilator im Bad.
Warmwasserversorgung Sanitäre Installationen	Gas-Durchlauferhitzer. Bad: Duschkabine mit Duschvorrichtung, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss. Separate Toilette mit Stand-WC / Aufputz-Spülkasten und Handwaschbecken. Wasser-/Abwasseranschluss in der Küche.
Versorgungsleitungen Fenster	Unter Putz und auf Putz. Vorwiegend Holzfenster gestrichen, isolierverglast. Glasbausteine (ehemalige Veranda).
Sonnenschutz Türen	Kein außenliegender baulicher Sonnenschutz vorhanden. Holzwerkstofftüren natur bzw. gestrichen, tlw. mit Glasfeld, Holzzargen natur.
Bodenbeläge Wand- und Deckenbeläge	Laminat, Kunststoffbelag (Küche), Fliesen (Bad, Toilette). Verputzt und tapeziert / gestrichen. Wandfliesen in Teilbereichen (tlw. im Bad und WC, Fliesenspiegel in der Küche). Deckenverkleidung in Teilbereichen (z.B. strukturierte Kunststoffplatten, gelochte Deckenplatten (Toilette)).
Balkon Möblierungen, u.ä.m.	Keiner vorhanden. Hinweis: Möblierungen (z.B. Einbauküche mit Geräten, o.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser gutachtlichen Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Keller- / Abstellräume	Keine Besichtigung möglich, der Zugang zu den betreffenden Gebäudeebenen war verschlossen. Nach Teilungserklärung und Aufteilungsplänen sind im UG zwei Kellerräume und ein Abstellraum vorhanden sowie ein Abstellraum im Dachraum. Der Zustand und die Ausstattung dieser Räumlichkeiten sind dem Sachverständigen jeweils nicht bekannt.
KFZ-Stellplatz	Nach Teilungserklärung kein Stellplatz für das Bewertungsobjekt.



Sondernutzungsrechte

Hinweis

Keine Sondernutzungsrechte für das Bewertungsobjekt.

Gesamtbeurteilung

Wohnung Nr. 3

Baujahr- bzw. umbaujahrtypische 3-Zimmer-Wohnung im 1.Obergeschoss eines Altbau-Mehrfamilienwohnhauses aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts in mittlerer Wohnlage in Stuttgart-Bad-Cannstatt. Umbau ca. 1985, Teilmodernisierung vermutlich in den letzten 10 Jahren.

Zuschnitt, Belichtung

Typischer Grundrisszuschnitt mit natürlich belichtetem Bad und WC. Grundrisslayout jedoch mit einem gefangenen Zimmer und der Küche als Durchgangsraum zum Bad. Lagebezogen mäßige bis normale Belichtung / Besonnung.

Ausstattung

Einfache bis mittlere Ausstattung (Heizung unzeitgemäß).

Baulicher Zustand

Bauliche Restarbeiten beim Sondereigentum (z.B. Bad, Decke, Wohnungseingangstür) sowie Modernisierungsbedarf in Teilbereichen (z.B. Heizung). Instandhaltungsstau / Instandsetzungsbedarf sowie Modernisierungsbedarf beim Gemeinschaftseigentum (siehe vorstehende Beschreibung des baulichen Zustand des Gebäudes sowie Fenster).

Stellplatz

Kein eigener Stellplatz für das Bewertungsobjekt.

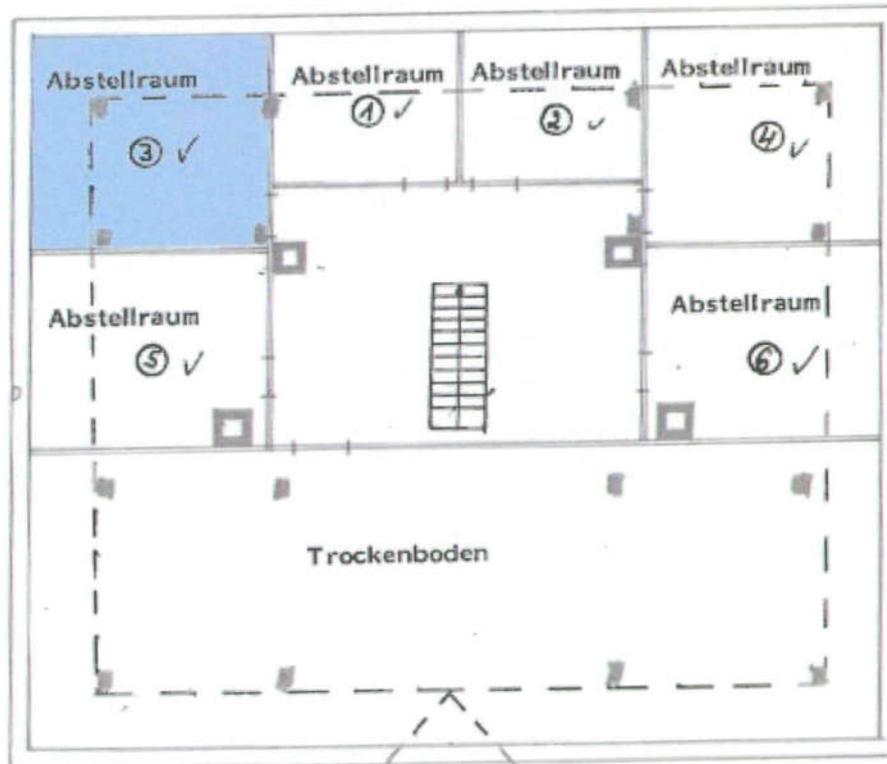
Aufteilungsplan
vom 27. 4. 81 G.Z.: 63 Rev. 13
Nur gültig in Verbindung mit der
Bescheinigung vom 27. 4. 81

Stadt Stuttgart
Baurechtsamt



Krafer ✓

Dachboden



M. 1:100

Aufteilungsplan

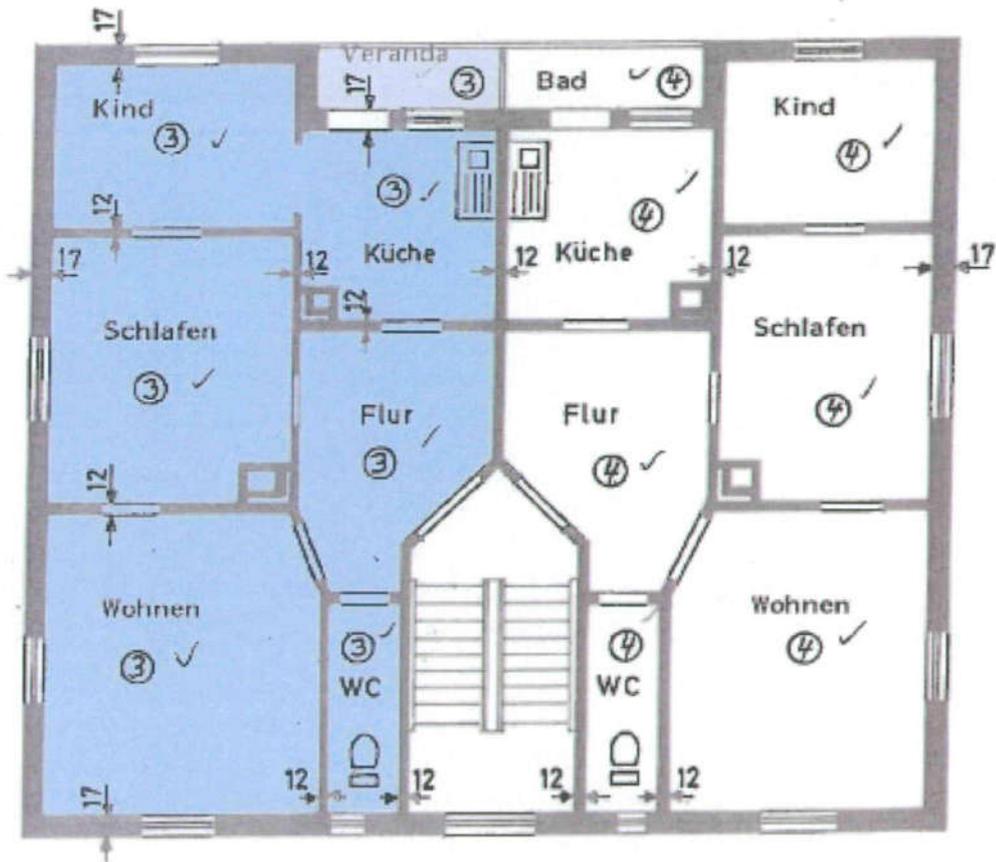
vom 27. 4. u. G.Z. 63 Rev.
Nur gültig in Verbindung mit der
Bescheinigung vom 27. 4. 81 ✓

Stadt Stuttgart
Baurechtsamt

1. Stock



Mieter ✓



M. 1: 100

Aufteilungsplan

vom 27. 4. 81 G.Z.: 63 Rev. 13

Nur gültig in Verbindung mit der

Bescheinigung vom 27. 4. 81 ✓

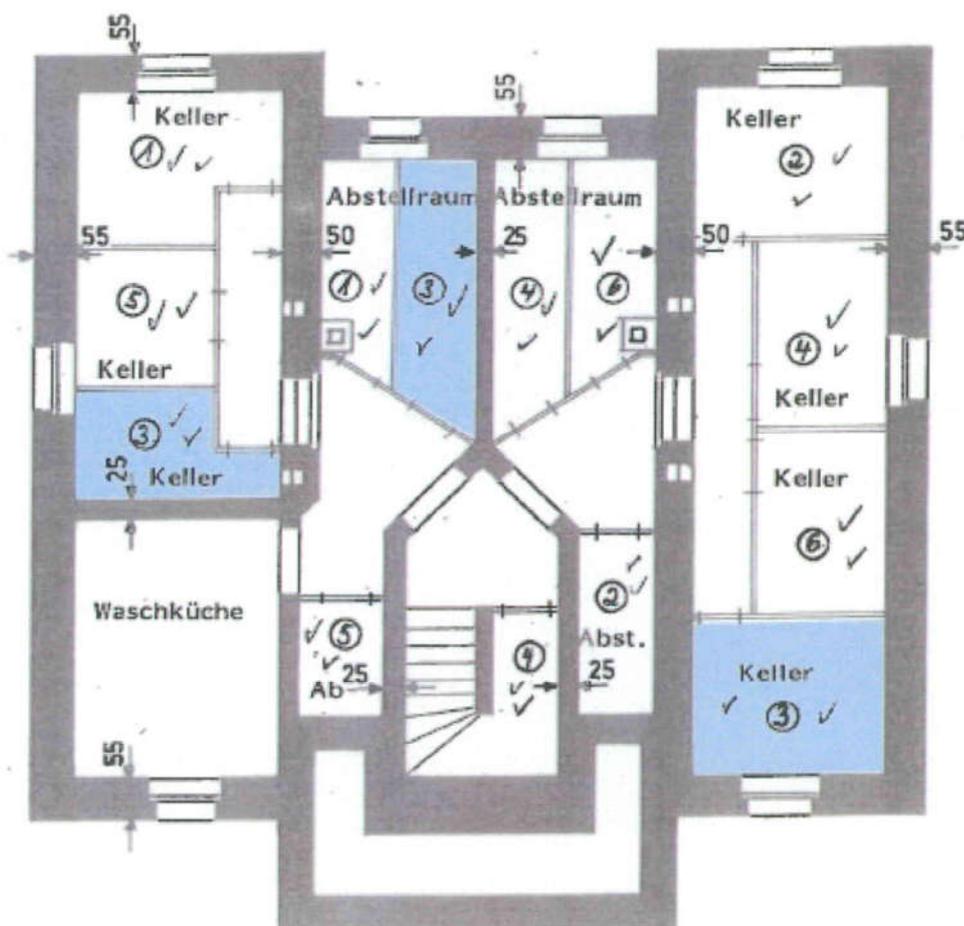
Stadt Stuttgart

Baurechtsamt



W. Müller ✓

Kellergeschoß



M. 1:100