

Wohnung	Hinweis Aufgrund der großen Mengen an vorhandenem Unrat, kann die Wohnung nur eingeschränkt beschrieben werden.	
Heizung	vermutlich wandmontiert	
Fenster/Lichtschutz	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden	
Elektroinstallation	Elektroinstallationen sind augenscheinlich dem Baujahr entsprechenden Standard vorhanden. Besondere Elektroinstallationen sind nicht bekannt.	
Ausstattung Wohnräume	Bodenbeläge	Laminat, Kunststoffbahnenbelag, Textilbelag
	Wandbeläge	Tapete
	Deckenbeläge	Putz/Tapete
	Türen	Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Oberlicht
Ausstattung Bad	Bodenbelag	keramische Fliesen
	Wandbelag	keramische Fliesen, Putz
	Deckenbelag	Putz
	Sanitäreinrichtung	Waschbecken, Badewanne
Ausstattung Toilette	Bodenbelag	Laminat
	Wandbelag	Tapete
	Deckenbelag	Tapete
	Sanitäreinrichtung	Stand-WC, Waschbecken im Flur
Ausstattung Küche	Bodenbelag	Kunststofffliesen
	Wandbelag	keramischer Fliesenspiegel, Tapete
	Deckenbelag	Putz/Tapete
	Kücheneinrichtung	einfachste Küchenmöbel mit einzelnen Elektrogeräten
Freisitz	Balkon mit massiver Brüstung	

Ausrichtung	Flur, Toilette, Bad	ohne Tageslicht
	2 Zimmer	Ausrichtung nach Osten
	Zimmer, Küche	Ausrichtung nach Westen
Garage	Tiefgarage mit funkfernsteuerbarem Holz-Schwenktor, offene Stellplätze	
Außenanlagen		
Einfriedungen	nicht vorhanden	
Befestigungen	Betonverbundpflaster	
Bewuchs	Die Außenanlagen sind ziergärtnerisch mit Rasen, Bäumen, Büschen angelegt.	
Spielmöglichkeiten	keine, öffentlicher Spielplatz auf dem Areal vorhanden	
Zustand		
Sanierungsmaßnahmen	Augenscheinlich wurden in der Vergangenheit (Zeitpunkt nicht bekannt) nachfolgende wesentliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: – überwiegend Erneuerung der Fenster – Erneuerung der Haustür- und Klingelanlage – Erneuerung des Bodenbelags im Eingangsbereich	
Energetischer Zustand	Das Objekt befindet sich überwiegend im baujahrestypischen Standard. Die energetische Qualität des Objektes ist somit nicht zeitgemäß. verbrauchsabhängiger Energieausweis der Firma Minol vom 15.05.2018 – Datenerhebung durch die Eigentümer – Endenergieverbrauchskennwert: 110 kWh/(m²*a) – Energieverbrauchskennwert: 143 kWh/(m²*a) Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 % bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist. Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des N Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.	
Schallschutz	Besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht bekannt.	
Barrierefreiheit	Gebäude	teilweise gegeben
	Wohnung	nicht gegeben

Baulicher Zustand

Das **Gebäude** weist augenscheinlich keine besonderen Zustandsmerkmale auf.

Die **Wohnung** macht ausnahmslos einen verwahrlosten Eindruck. Daher wird auf eine Einzelaufstellung verzichtet und nur die wesentlichen Zustandsmerkmale ohne Anspruch auf Vollständigkeit aufgeführt.

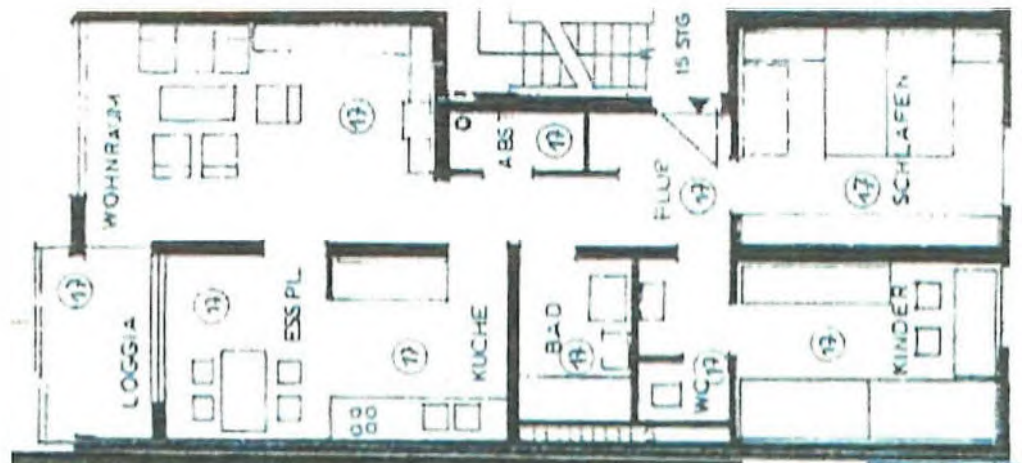
- Im Bad und in der Toilette sowie über der Terrassentür sind deutliche Wasserschäden erkennbar. Die Ursache ist nicht bekannt.
- Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge sind stark verschmutzt und beschädigt.
- Im Badezimmer ist starke Schimmelpilzbildung feststellbar.
- Die Sanitär- und Kücheneinrichtung ist stark verschmutzt und beschädigt.

Eine weitere Beschreibung und Beurteilung des Zustands ist aufgrund der Mengen an Unrat nicht möglich.

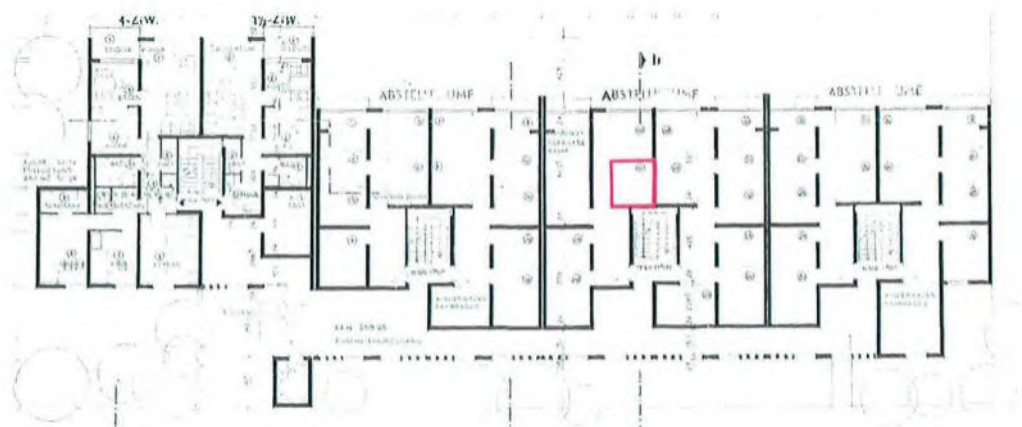
2.8 Flächen und Maße

Grundrisspläne

Die Grundrisspläne wurden den Teilungsplänen entnommen. Der Abdruck erfolgt unmaßstäblich und ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Die Pläne dienen lediglich der Veranschaulichung. Eine Haftung für die Grundrisspläne wird nicht übernommen. Der Teilungsplan für die Tiefgarage liegt nicht vor. Der besichtigte Tiefgaragenstellplatz befindet sich in der Tiefgarage zwischen den Gebäuden 1 und 3.

Wohnung

Erdgeschoss – Lage Abstellraum



Wohnfläche

Eine Flächenberechnung liegt nicht vor. Daher wurde anhand der aus dem Baugesuch vorliegenden maßstäblichen Pläne die Flächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung erstellt. In Ermangelung von Fertigmaßen wird ein Putzabzug von 3 % vorgenommen. Die Flächenberechnung dient lediglich der Orientierung, eine Haftung für die einzelnen Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß genommen wurde. Insbesondere kann die Flächenberechnung nicht für einen Mietvertrag herangezogen werden. In der Gesamtsumme ist die Flächenermittlung jedoch plausibel und daher für die Wertermittlung zweckdienlich.

Flur und Abstellraum	8,37 m ²
Zimmer	14,08 m ²
Zimmer	11,07 m ²
Toilette und Vorraum	3,90 m ²
Badezimmer	4,63 m ²
Küche	16,22 m ²
Wohn-/Esszimmer	18,76 m ²
Balkon (Ansatz zu ½)	2,13 m ²
Wohnfläche	79,16 m²