



3.5 Sondereigentum an der Wohnung im DG Haus 4

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG, Haus 4, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

die **Wohnfläche** beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. **113,4 m²**;
die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft;
die **Nutzfläche** der beiden Kellerabstellräume beträgt gemäß den Angaben des Auftraggebers rd. **13,84 m²**;
die Nutzflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 2 Bäder, 1 WC, 1 Balkon, 1 Dachterrasse, 2 Kellerräume, 1 Abstellraum innerhalb der Wohnung;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 28,82 m² gartenseitig gelegen
- Esszimmer rd. 8,28 m² innenliegend
- Schlafzimmer rd. 16,62 m² gartenseitig gelegen
- Kinderzimmer rd. 11,94 m² gartenseitig gelegen
- Küche rd. 9,1 m² wegseitig gelegen
- Diele rd. 7,31 m² innenliegend

- Abstellraum innerhalb der Wohnung rd. 2,40 m², (mit 50% der Grundfläche gewürdigt) wegseitig gelegen
- Bad_1 rd. 6 m² innenliegend
- Bad_2 rd. 4,11 m² innenliegend
- WC rd. 1,61 m² wegseitig gelegen
- Galerien im DG rd. 8,78 m² (gartenseitig gelegen)
- Dachterrasse rd. 3,36 m² (mit 30% der Grundfläche gewürdigt) wegseitig gelegen
- Balkon rd. 5,07 m² (mit 50% der Grundfläche gewürdigt) gartenseitig gelegen

Grundrissgestaltung: individuell

Besonnung/Belichtung: gut

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung: Einbauküche mittlerer Qualität und Ausstattung

besondere Einrichtungen: Einbauküche

besondere Bauteile: Balkon und Überdachung

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der Zustand des Sondereigentums ist gut.
Es besteht ein Unterhaltungsstau im Bereich der auszutauschenden Fenster (Fenster austausch für 2026 geplant).

Barrierefreiheit: Das Thema „Barrierefreiheit“ bekommt einen immer größeren Stellenwert. Dabei werden u.a. folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:
Flure und horizontale Erschließungsflächen, Rampen (innen und außen), Treppen und Stufen (innen und außen), Aufzuganlagen, Türen, Alarmierung und Evakuierung.
Grundsätzlich wird in drei unterschiedlichen Kategorien unterteilt:
Barrierefrei, barrierearm und nicht barrierefrei.
Das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Kenntnisaufnahme aus den Baugesuchsunterlagen und der Bestandsaufnahme innerhalb des Ortsbesichtigungstermins als nicht barrierefrei eingestuft.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Garage (Tiefgarage)

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Tiefgaragenstellplätze innerhalb der Tiefgarage

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

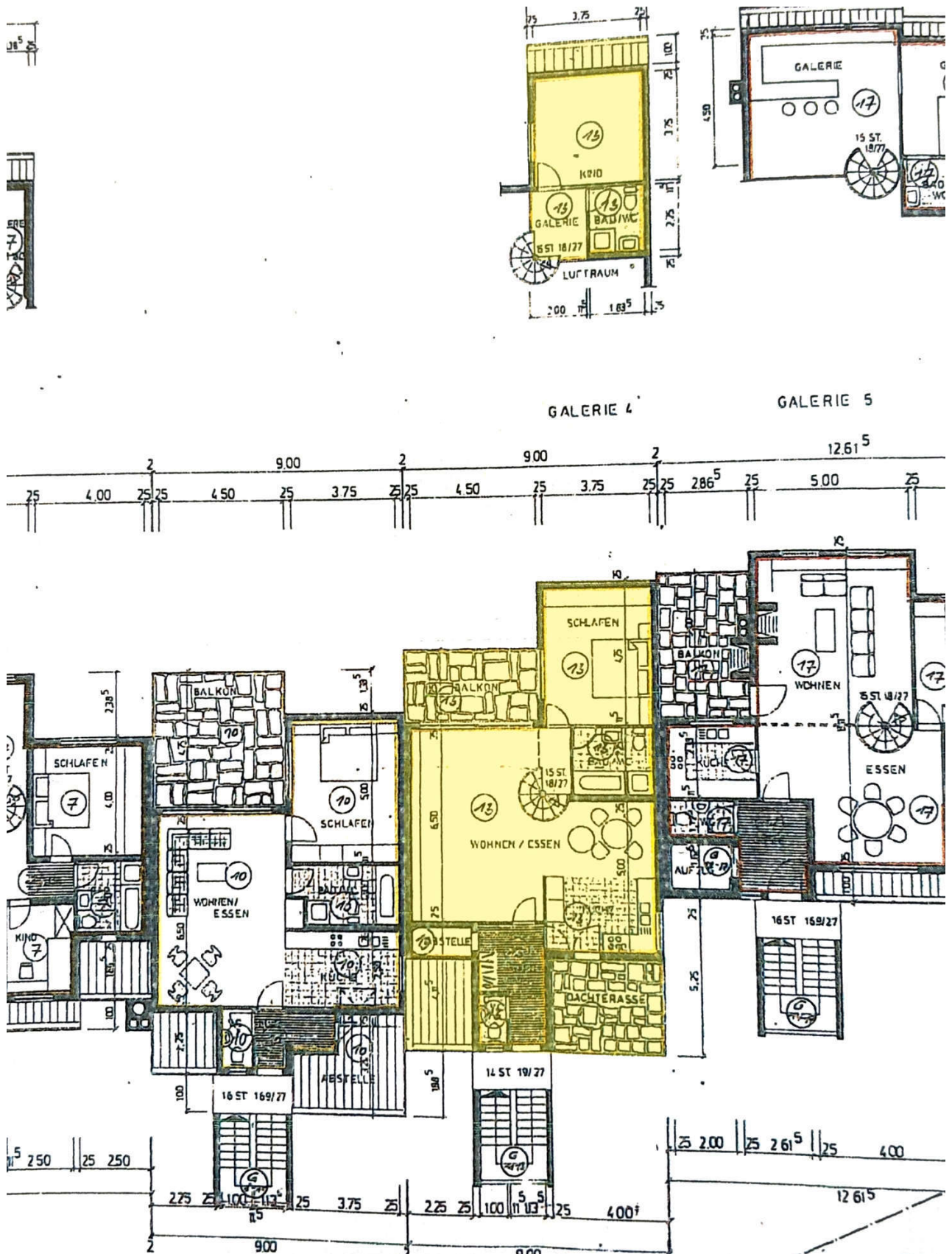
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.



Aufteilungsplan der DG-Ebene des Gebäudes Nr. 4; dem zu bewertenden Wohneigentum sind die Räume, lt. Aufteilungsplan mit der Nr. 13 bezeichnet, zugeordnet