

Zusammenfassung:

Objektart:

Wohneigentum in einem Mehrfamilienhaus

Wohnfläche im DG:

rd. 49,90 m²

Nutzfläche im KG:

rd. 12,90 m² (Abstellraum)

Baujahr:

1955 (gemäß Bauakten)

Eigentümer:

Vermietung/Verpachtung:

das zu bewertende Wohneigentum ist vermietet

Verkehrswert:

rd. 95.000,00 €

Bemerkung:

das zu bewertende Wohneigentum verfügt über einen Einzelofen (Öl) und unwirtschaftliche Grundrisse (Durchgangszimmer und einen „gefangenen“ Raum; praktisch ist kein Badezimmer vorhanden, in der Küche befindet sich eine eingebaute Dusche

Der Kellerraum konnte nicht von innen in Augenschein genommen werden, weil dieser zum Ortsbesichtigungstermin abgeschlossen gewesen ist

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im Sondereigentum fremder Sondereigentumseinheiten

Schuppen

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Gartenanlagen und Pflanzungen

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im DG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet und einen Kellerabstellraum im UG.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die **Wohnfläche** beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. **49,9 m²**;
die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft

Raumauftteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 WC, 1 Kellerraum;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 15,26 m² straßenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 12,52 m² gartenseitig gelegen
- Kinderzimmer rd. 8,39 m² ("gefangener" Raum mit 75% gewichtet) gartenseitig gelegen
- Küche rd. 6,56 m² straßenseitig gelegen
- Diele rd. 5,43 m² innenliegend
- WC rd. 1,74 m² straßenseitig gelegen

Die Nutzfläche im KG beträgt rd. 12,90 m²

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig;

Kinderzimmer ("gefangener" Raum), Wohnzimmer (Durchgangszimmer)

Besonnung/Belichtung:

normal bis ausreichend

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.5.2.2 Wohnung im DG

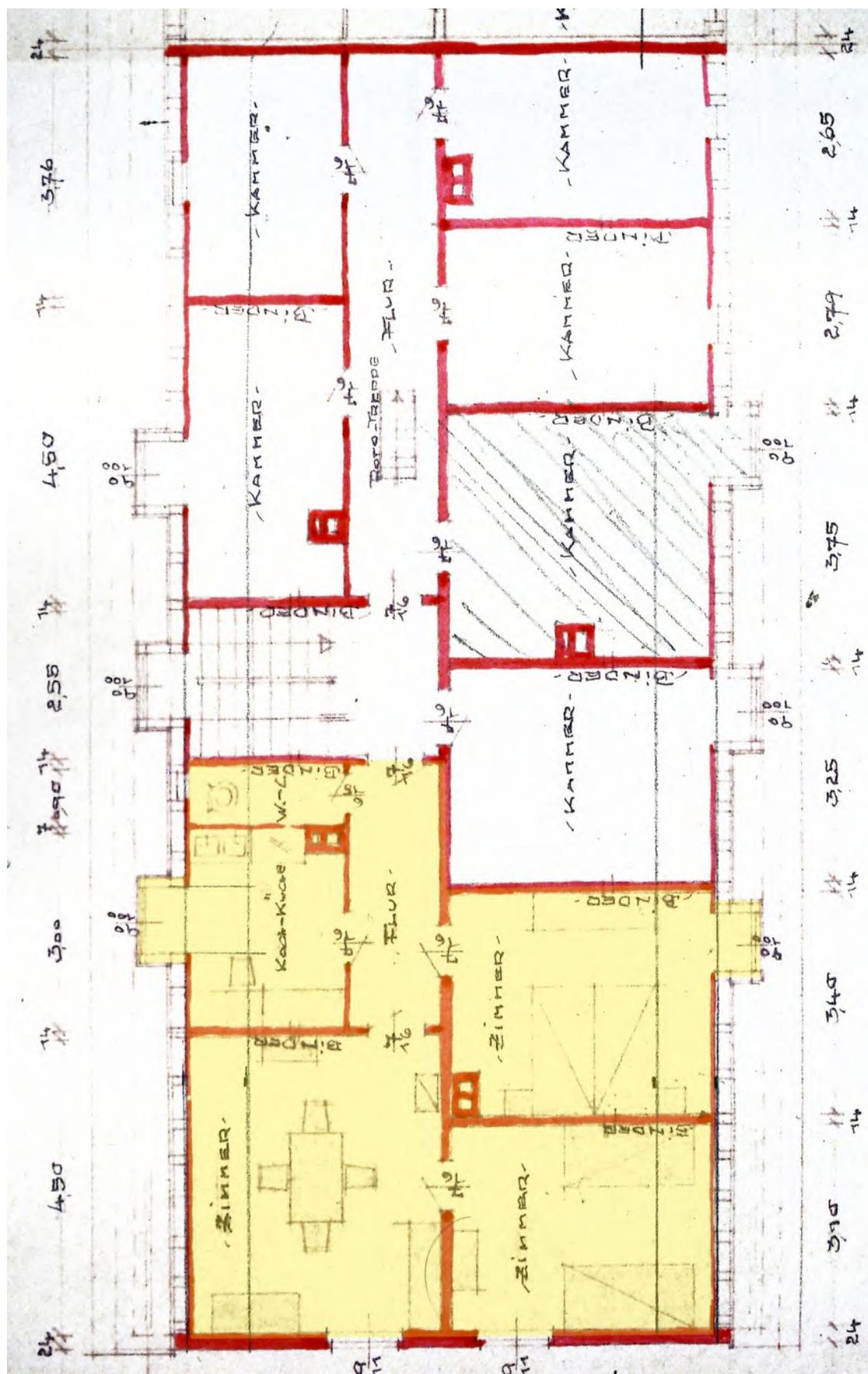
Bodenbeläge

Wohnzimmer:	Holzbalkendecke mit Laminat
Schlafzimmer:	Holzbalkendecke mit Holzdielenboden
Kinderzimmer:	Holzbalkendecke mit Laminat
Flur:	Holzbalkendecke mit PVC
Küche:	Holzbalkendecke mit Laminat
WC:	Holzbalkendecke mit Laminat
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten und Anstrich)
Küche:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten und Anstrich); im Bereich der Dusche, Verkleidung mit Kunststoffplatten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; im WC befindet sich ein Dachflächenfenster aus Metall mit Einfachverglasung Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Faserzement (Eternit)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> aus Holz, tlw. mit Glasfüllungen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Sanitäre Installation	
Küche:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend auf Putz;

	<u>in der Küche befindet sich eine Dusche</u> 1 eingebaute Dusche; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
WC:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend auf Putz;
	<u>WC:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung	
Küche:	Einbauküche einfacher Qualität; nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; außer eines verwitterten DF-Fensters im WC
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung aufgrund nicht vorhandener Dämmung der obersten Geschossdecke

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Dachaufbauten
Baumängel/Bauschäden:	Feuchtigkeitsschäden im KG, offene Leitungen im KG, fehlende Magnetverriegelung an der Hauseingangstür, fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse; mangelnde Wärmedämmung
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend; Es besteht ein Unterhaltungsstau in Anbetracht der nicht zeitgemäßen Heizungsanlage (Einzelofen Öl).



Grundriss der DG-Ebene; dem zu bewertenden Wohneigentum ist die Wohnung Nr.: 14 (lt. Aufteilungsplan, gelb) zugeordnet