

3.3 Wohnung

Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich am Hauseingang Nr. 187 im Dachgeschoss – Gemäß Aufteilungsplan sind neben dem Wohnungseigentum Nr. 8 mehrere Kammern auf diesem Geschoss an diesem Hauseingang.
Raumaufteilung	2-Zimmer-Wohnung mit Duschbad, Flur und Küche, siehe Anlage II
Wohnfläche	Die Wohnfläche wurde von mir anhand der vorliegenden Planunterlagen in Anlehnung an die Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarkts überschlägig ermittelt. Ein örtliches Aufmaß oder andere Maßprüfungen erfolgten nicht. Wohnfläche etwa 38 m² Dabei ist ein Putzabzug von 3% berücksichtigt. Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der Darstellung in den Planunterlagen sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die überschlägige Ermittlung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist. Die hier ermittelte Fläche dient dieser Wertermittlung und ist für andere Zwecke, z.B. als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar. Insbesondere bei Wohnungen im Dachgeschoss mit unterschiedlichen Dach- und Gaubenformen wird ein Aufmaß empfohlen.
Fenster	Holzfenster mit 2 Scheibenverglasung, Dachflächenfenster im Duschbad
Belüftung, Belichtung	Die Wohnung ist 3-seitig belichtet.
Sicht- und Blendschutz	überwiegend Rollläden an den Holzfenstern
Heizung, Warmwasserversorgung	ein Gaseinzelofen für die gesamte Wohnung im Zimmer zur Böblinger Straße hin, Gasdurchlauferhitzer
Sanitäre Einrichtungen	Tageslicht-Bad mit Dusche, WC und Waschtisch ringsum halbhoch gefliest, Boden gefliest
Küche	Einbauküche älteren Baujahrs (ohne besonderen Wertansatz für diese Wertermittlung)
Türen	Holz oder Holzwerkstoff, teils mit Glasausschnitt
Bodenbeläge	überwiegend Laminat, Fliesen im Flur, im Duschbad und der Küche
Wand- und Deckenbeläge	Wände überwiegend tapeziert und gestrichen
Elektrik	laut Auskunft bei der Ortsbesichtigung mit Schraubsicherungen

3.4 Außenanlagen

Pkw-Stellplatz	Zum Bewertungsobjekt gehört kein eigener Pkw-Stellplatz.
Außenanlagen	Die nicht überbauten Grundstücksteile sind überwiegend zum Gehen und Fahren befestigt.

3.5 Bauzustand

Baumaßnahmen	Laut Beschlussammlung wurde 2018 ein Auftrag zur Dachsanierung erteilt. Hinweise zu weiteren Baumaßnahmen sind mir nicht bekannt.
Instandhaltung / Instandsetzung	In der Wohnung und auch im Bereich des Gemeinschaftseigentum ist ein Instandhaltungsstau erkennbar. Dies zeigt sich im Bereich der Wohnung z.B. an einem Fenster mit vermutlich defektem Scharnier, einem Rolladen mit defektem Gurtroller oder im Duschbad am Waschtisch mit Sprung im Porzellan. Das Gemeinschaftseigentum vermittelt insbesondere im Untergeschoss und dem Treppenhaus einen ungepflegten Zustand mit aufkommenden Instandhaltungsstau. In der Waschküche läuft vermutlich in geplanter Weise von außen über eine Rinne unter einem Fensterrahmen Wasser in einen Bodenablauf. Vorbehaltlich einer fachtechnischen Untersuchung handelt es sich vermutlich nicht um einen Bauschaden. Es sind mir zum Wertermittlungstichtag keine weiteren besonders wertbeeinflussenden Auffälligkeiten am Wertermittlungsobjekt bekannt und ich gehe für diese Wertermittlung ungeprüft davon aus, dass keine weiteren bestehen.

DACHGESCHOS

$$M:1:100$$

Aug 1964

3.11.77 O.Z.: 50 Rev.

Nur gültig bei Verbindung mit der

Beschreibung: 47 m 3.12.72

七、論

Erweiterung

