

3.3 Wohnung

Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich am Hauseingang Nr. 11 im 1. Obergeschoss – gemäß Aufteilungsplan eine von 2 Wohnungen auf diesem Geschoss an diesem Hauseingang.
Raumaufteilung	3 Zimmer-Wohnung mit Balkon, siehe Anlage II Die in Anlage II Blatt 2 dargestellte Raumaufteilung weicht hinsichtlich der Raumaufteilung vom bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand ab. Der Raum „Kind 1“ wird als Küche genutzt.
Wohnfläche	Die Wohnfläche wurde der von der Hausverwaltung erhaltenen Wohnflächenflächenberechnung entnommen und von mir anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft. Wohnfläche = 93,82 m ² gerundet 94 m ² Dabei ist die Fläche des Balkons zur Hälfte 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 zitierte Wohnflächenflächenberechnung dient dieser Wertermittlung und ist für andere Zwecke, z.B. als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung *
Belüftung, Belichtung	Die Wohnung ist 2-seitig belichtet. Der Balkon orientiert sich in südöstliche bis südwestliche Richtung.
Sicht- und Blendschutz	Rollladen
Heizung, Warmwasserversorgung *	Heizungsanlage mit zentraler Wärme- und Warmwasserversorgung, Luft-Wasser-Wärmepumpe, ergänzt mit einer Gasbrennwert-Therme, dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung; Wärmeübertragung mittels Fußbodenheizung
Sanitäre Einrichtungen	innenliegendes Bad mit Handtuchheizkörper, bodengleicher Dusche, WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände ringsum raumhoch gefliest separate innenliegende Toilette mit Waschtisch und WC, Boden gefliest, Wände ringsum halbhoch gefliest
Küche ¹	mit Einbauküche, Boden gefliest (ohne besonderen Wertansatz für diese Wertermittlung)

Türen	Holz oder Holzwerkstoff, gestrichen oder beschichtet
Bodenbeläge in den Zimmern	einheitlicher Bodenbelag, vermutlich Parkett
Elektrik	vermutlich zeitgemäße Ausstattung
Balkon	Geländer in Stahlkonstruktion, Bodenbelag Betonwerkstein

3.4 Stellplatz und Außenanlagen

Pkw-Stellplätze	Beim Teileigentum Nr. 18 handelt es sich um einen PKW-Doppelparker ² im Untergeschoss in der Tiefgarage, siehe Anlage II.
	Angaben gemäß Typenschild vor Ort:
	maximale Höhe oben maximal 1,75 m
	maximale Höhe unten maximal 1,75 m
	Länge, jeweils max. 5,00 m
	Breite, jeweils maximal 2,10 m
	Belastung maximal 2.000 kg
Tiefgarage	Tiefgarage mit elektrisch bedienbarem Rollltor, von der Bachstraße über eine Rampe anfahrbar, teilweise erdüberdeckt
Außenanlagen	Die nicht überbauten Grundstücksteile sind teils zum Gehen und Fahren befestigt. Die übrigen Freiflächen sind soweit sichtbar mit Rasenflächen, Buschbewuchs, Zierpflanzen und einem Spielplatz angelegt.



