



Räumlichkeiten von Wohnungseigentum Nr. 60

Art (nach Aufteilungsplan)

Die abgeschlossene Maisonette-Wohnung hat 6 Zimmer, Flurbereiche im 6. und 7. Geschoss (Dachgeschoss) mit Innentreppe, 1 Küche, 1 Abstellraum, 1 Dusche/WC, 1 Bad/WC, 1 Loggia und je 1 Dachterrasse im 6. und 7. Geschoss.

Lage der Wohnung

Geschosse 6 und 7, vom Hauseingang gesehen rechts.

Größe

Mietfläche gerundet: 139 m².

Hinweise:

Die Mietfläche wurde sachverständigenseits planimetrisch nach genehmigten Aufteilungsplänen ermittelt bzw. nach Wohnflächenermittlung in der Bauakte plausibilisiert, in Verbindung mit der Wohnflächenverordnung bzw. II. Berechnungsverordnung (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung). Bei den Innenraumflächen ist ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt. Ein Aufmaß der Wohnung ist nicht erfolgt.

Die überdeckte Loggia wurde – infolge Lage, Größe und Orientierung nach etwa Südwesten – hälftig in der Berechnung berücksichtigt; die Terrassen wurden je zu einem Viertel in der Berechnung berücksichtigt, wobei nur die Flächen mit der Kennzeichnung „B1“ gemäß Aufteilungsplan in der Mietfläche berücksichtigt wurden. Die sog. „möglichen Erweiterungsflächen der Terrassen“ und die „möglichen Pflanzflächen“ („C1“ und „B2“ gemäß Aufteilungsplan) wurden jeweils nicht in der Flächenberechnung berücksichtigt.

Zuschnitt (nach Aufteilungsplan)

Wohnungszugang vom Treppenhaus zum (innenliegenden) Flur mit Innentreppe ins Geschoss 7 und Zugang zu allen Räumen im Geschoss 6 (Küche/Essen mit Zugang zur Terrasse 1, Dusche/WC, Kind 1, Abstellraum; Kind II und Wohnen mit Zugang Loggia). Innentreppe Geschoss 6/7, im Geschoss 7 Flur mit Zugang zum Bad/WC, 2 Zimmern und zur Terrasse 2.

Wohnzimmer in Geschoss 6 nach etwa Südwesten und zur anschließenden Loggia (überdachter Balkon) orientiert; Küche/Essen nach etwa Nordwesten orientiert und zur Terrasse 1. Die sonstigen Zimmer sind nach etwa Nordosten oder Südwesten orientiert. Dusche/WC Abstellraum und Bad/WC sind innenliegend.

Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen gut; eine Querlüftung ist möglich.

Heizung/Lüftung

Über hauszentrale Heizungsanlage. Statische Heizflächen (überwiegend Radiatoren-Heizkörper mit Thermostatventilen. Natürliche Be- und Entlüftung. El.-mot. Saug-Zug-Ventilatoren in Dusche/WC.

Warmwasserversorgung

Hauszentral über Heizungsanlage.

Sanitäre Installationen

Dusche/WC: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschtisch, Dusche mit Duschtasse, Duschvorrichtung, Spritzschutzhvorhang.

Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss.



	Bad/WC: Eingebaute Badewanne mit Duschvorrichtung. 2 Waschtische, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten. Waschmaschinenanschluss. Wandfliesen rundum und raum- oder teilhoch.
Versorgungsleitungen	Leitungen in der Wohnung überwiegend unter Putz.
Innentreppe	Holz-/Metalltreppe als Tragbolzentreppe mit einseitiger Wange und Holzwerkstoffstufen natur, keine Stellstufen. Geländer und Brüstung mit Metallstäben und Holzhandlauf, natur.
Fenster/Fenstertüren	Kunststofffenster, isolierverglast (augenscheinlich tlw. undicht / Feuchtsuren). Nach Scheibenfalz-Eindruck Herstellungszeitpunkt 11/2007. Dachflächenfenster, isolierverglast.
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden, manuell betrieben. Tlw. Innen-Vertikallamellen in Teilbereichen.
Türen	Wohnungseingangstür und Innentüren Holzwerkstoff (tlw. mit Glasfeld bzw. Oberlicht / seitlicher Festverglasung), natur. Holzzargen natur.
Bodenbeläge	Überwiegend Textilbelag. Fliesen bzw. Kleinmosaikfliesen. Laminat (Küche). Klinkerbelag (Loggia). Waschbetonplatten (Terrassen).
Wand- und Deckenbeläge	Verputzt und tapeziert bzw. gestrichen. Fliesenspiegel in der Küche. Holz-Deckenverkleidung in Teilbereichen (Nutz/Feder, natur)
Loggia, Terrassen	Loggia als überdeckter Massiv-Balkon in Geschoss 6. Brüstung massiv bzw. Pflanztrog. Metall-Absturzsicherung bzw. Handlauf. Terrassen überwiegend mit Waschbetonplattenbelag, tlw. Kies. Absturzsicherungen massiv (verputzt und gestrichen) mit aufgesetzten Metallgeländern, gestrichen. Pflanztröge, u.a. Die Terrassen sind in Teilbereichen stark vermoost und haben verwilderten Bewuchs.
Pkw-Stellplätze	1 Kfz-Stellplatz für das Bewertungsobjekt im Sondereigentum. Tiefgaragenbox Nr. 60 als Einzelgarage in der Tiefgarage, Metall-Kipptor gestrichen (manuell betrieben), massive Trennwände mit Lüftungsöffnungen, Betonboden, ohne Stromanschluss, ohne el. Licht).
Küchenmöblierung u.a.m.	Hinweis (nur nachrichtlich): Eventuell vorhandene Möblierungen (z.B. Einbauküche o.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung).
Abstell-/Kellerraum Nr. 60	Nach Teilungserklärung und genehmigten Aufteilungsplänen ist dem Wohnungseigentum der außerhalb der Wohnung liegende Abstell-/Kellerraum Nr. 60 in Ebene 1 (Gartengeschoss) zugeordnet. Typischer Abstellraum mit massiven Wänden, gestrichen. Holzwerkstofftür natur. Betonboden/Estrich (beschichtet). Stromanschluss, el. Licht.
Allgemeiner baulicher Zustand	Baujahrbezogen normal. Instandhaltungsschad bzw. Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen (z.B. augenscheinlich tlw. Fensterundichtigkeiten, starke Vermoosung / ungepflegter Bewuchs auf den Terrassen, u.a.m.). Modernisierungsbedarf (z.B. Textil-Bodenbelag und Wandanstrich mit tlw. erheblichen Gebrauchsspuren, Treppenstufen (Innentreppe) mit Anstrichschäden / Gebrauchsspuren; Sanitärbereiche).
Sonstiges	Türsprechstelle an der Eingangstür.
Sondernutzungsrechte	
Hinweis	Nach Aktenlage sind dem Bewertungsobjekt folgende Sondernutzungsrechte an 2 Terrassenflächen mit guter Nutzungsqualität - auf den Geschossen 6 und 7 - zugeordnet (siehe Anlagen dieser Wertermittlung, Aufteilungspläne).



Gesamtbeurteilung

Allgemein

Baujahrtypische 6-Zimmer-Maisonettewohnung mit Loggia und zwei Dachterrassen in einem Mehrfamilienhaus aus den ca. Ende 1970er-Jahren in Böblingen, Wohngebiet Diezenhalde.

Zuschnitt, Belichtung

Baujahr- und objekttypischer, wirtschaftlicher Grundrisszuschnitt der Wohnung. Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen gut; eine Querlüftung der Wohnung ist möglich.

Ausstattung

Baujahrtypische gute Ausstattung. Großzügige Dachterrassen auf zwei Ebenen.

Baulicher Zustand

Baujahrbezogen normal. Instandhaltungsschau bzw. Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen (beim Gemeinschafts- und Sondereigentum) vorhanden. Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Wohnräume (siehe vorstehende Baubeschreibung).

Pkw-Stellplatz

1 Stellplatz in einer Garagenbox in der Tiefgarage auf dem Grundstück ist vorhanden.

Sonstiges

Terrassenflächen im Sondernutzungsrecht. 1 Abstellraum im Untergeschoss ist vorhanden (Sondereigentum).

