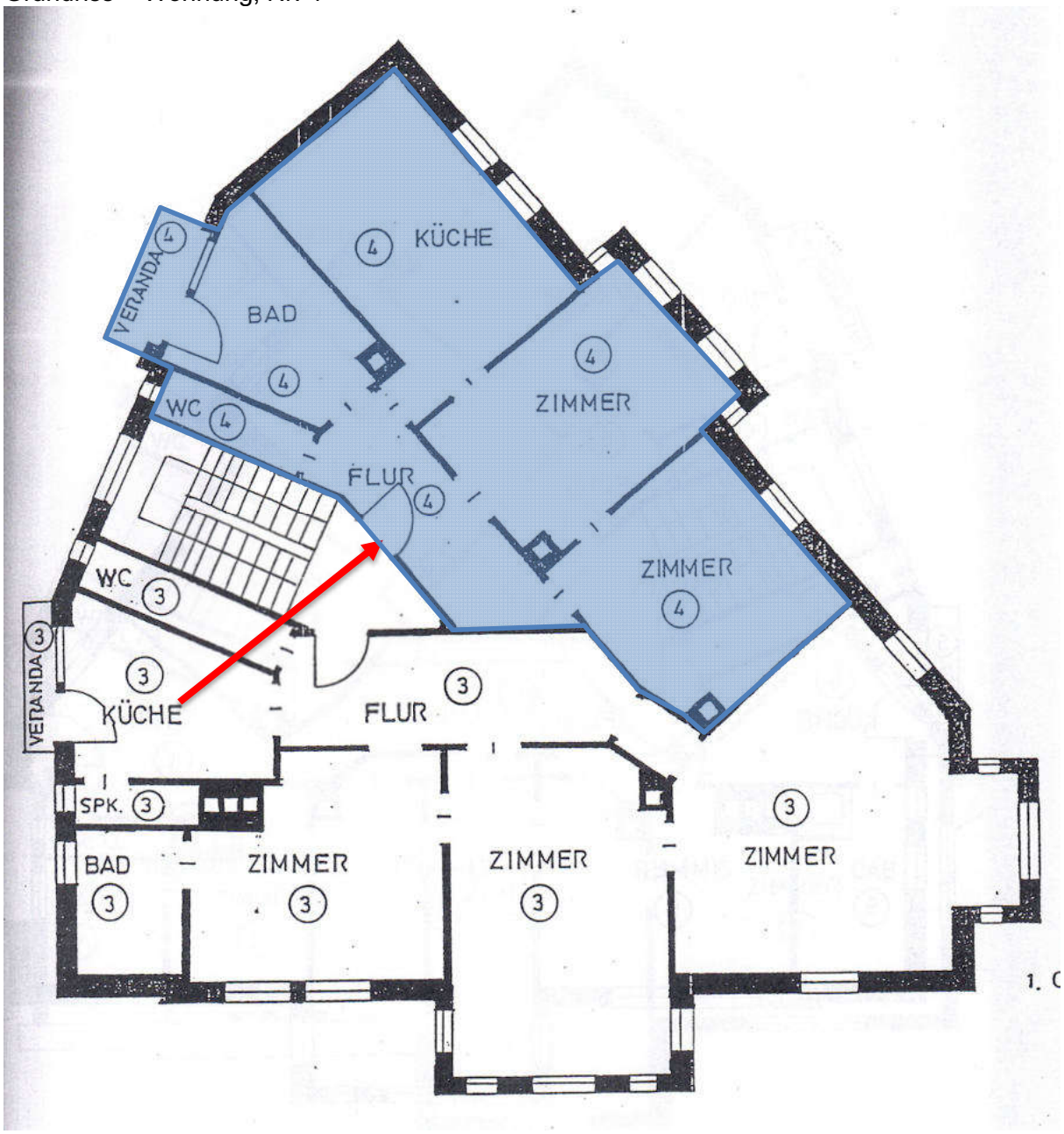
Wohnungskurzbeschreibung

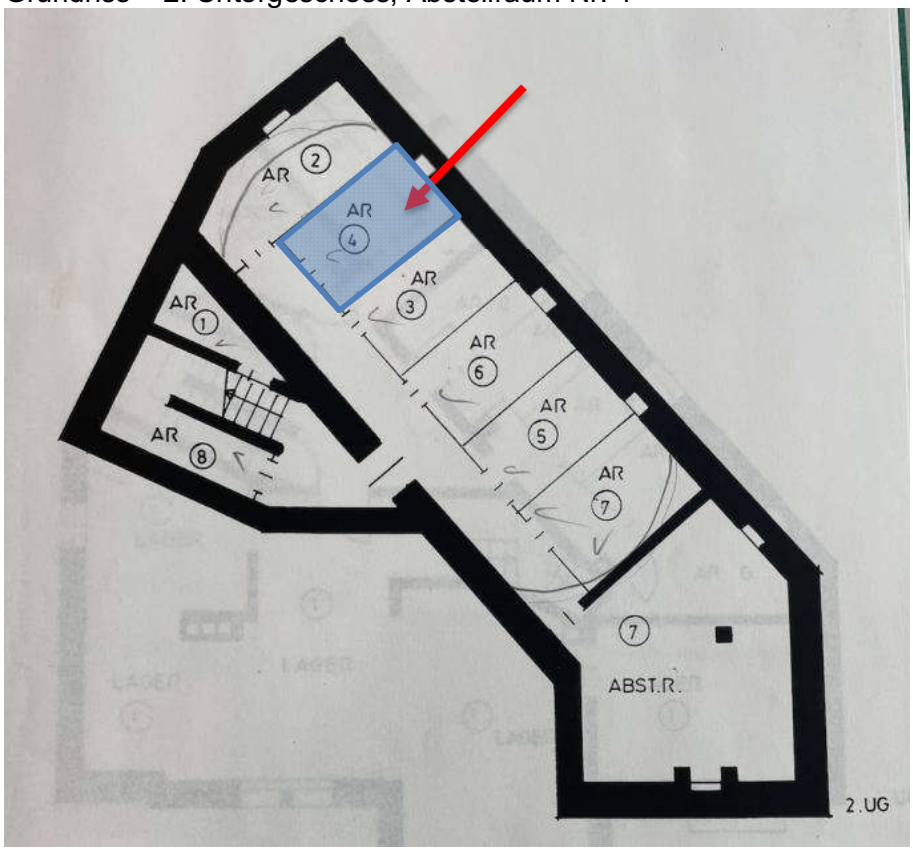
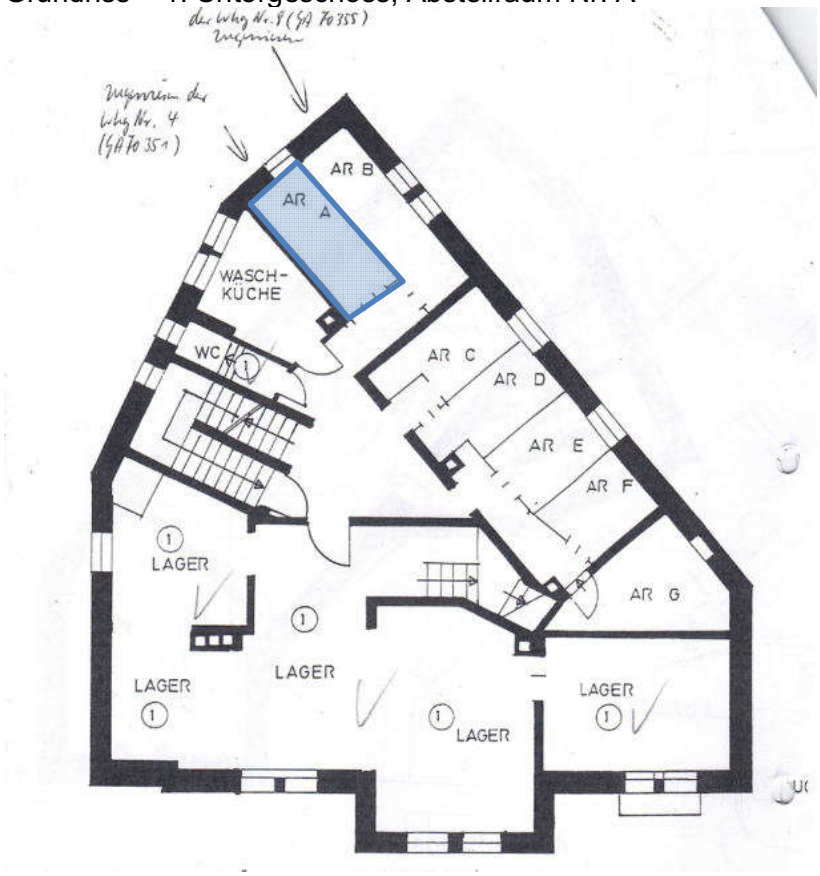
Wohnungsaufteilung:	2-Zimmer-Wohnung (Nr. 4) Flur mit Zugang zu einem belichteten WC, belichteten Bad, Küche und Wohnzimmer. Von der Küche direkter Zugang zum Wohnzimmer vorhanden, mit dahinterliegendem Schlafzimmer. Hier wurde ein Teil des Flurs als Abstellfläche abgetrennt und zum Schlafzimmer aus zugänglich gemacht. Vom Bad besteht Zugänglichkeit zu einem Ostbalkon.
Wohnfläche:	57,31 m², **rd. 57,00 m²** (Balkon zur Hälfte eingerechnet). Für die Wohnfläche liegt keine Wohnflächenberechnung aus den Planunterlagen vor. Eine selbst erstellte Wohnflächenberechnung wurde vom Antragsgegner zur Verfügung gestellt, diese entspricht nicht dem Standard der WoFIV. Aus diesem Grund wurde vor Ort von der Sachverständigen Maß genommen und dieses Aufmaß im Gutachten verwendet. Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der vorliegenden Flächenberechnung sind möglich. Die so abgeleitete Fläche dient dieser Wertermittlung und ist für andere Zwecke, z.B. als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.
Ausstattung der Wohnung:	Sanierter, mittlerer Ausstattungsstandard.
Bodenbeläge:	Flur: Holzdielenboden Küche : Holzdielenboden Wohnzimmer: Holzdielenboden Schlafzimmer: Holzdielenboden Abstellraum: Holzdielenboden WC, Duschbad: Großformatiger Fliesenboden
Wände / Decken:	Überwiegend glatter Putz mit hellem Anstrich.
Sanitäreinheiten:	Belichtetes WC: Wandhängendes WC mit Drückerelement und Handwaschbecken. Sanitärausstattung: Weiß. Im WC-Bereich halbhohe Fliesenelemente wie Bodenbelag. Belichtetes Duschbad: Eckdusche, mit Duschbrause und Regendusche, fast bodengleicher Einstieg, mit Glastrennwand,

	Waschbecken, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss vorhanden.
Küche:	L- Einbauküche mit elektrischen Einbaugeräten. *Die Küche ist **nicht** in der Wertermittlung enthalten.*
Türen:	Zimmertüren als strukturierte Holztüren aus Baujahr, Farbe: heller Anstrich.
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster, isolierverglast; Farbe: Weiß. Fabrikat: Isolar Neutralux Premium Im Duschbad ein altes Holzfenster aus Baujahr.
Sicht-/Blendschutz:	Manuell bedienbare Kunststoffrollläden.
Balkon:	Überdacht, durch darüberliegende Balkoneinheit. Blickrichtung Osten. Betonsteine als Balkonbelag.
Belüftung, Belichtung:	Die Wohnung ist zweiseitig belichtet. Hauptausrichtung: Osten.
Räume zur Mitnutzung:	Wasch- und Trockenraum im 1. Untergeschoss.
Räume im Untergeschoss:	Ein Kellerraum im 1. Untergeschoss ist der Wohnung zugeordnet (Buchstabe A). Ein Kellerraum im 2. Untergeschoss ist der Wohnung zugeordnet (Nr. 4). Gewölbekeller, Abtrennung durch Holzlatten.
Energieausweis:	Liegt der Sachverständigen nicht vor.
Modernisierung/Instandhaltung:	Laut Antragsteller wurden folgende Instandhaltungen vorgenommen: 2020 Bad und Toilette, dabei wurde die Gastherme in die Küche verlegt. 2012 Gastherme erneuert. 2020 Wasserleitungen und Elektrik erneuert. 2020 Holzböden abgeschliffen, versiegelt.
Unterhaltungszustand:	Die Wohnung weist einen sanierten, gepflegten Unterhaltungszustand auf.
Baumängel / Bauschäden:	Augenscheinlich keine.
Zustand und Beurteilung:	Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Ostheim, einem von Mehrfamilienhäusern geprägten Wohngebiet. Die Wohnung ist zweckmäßig zugeschnitten und befindet sich in ordentlichem, guten Zustand.

Grundriss – Wohnung, Nr. 4



Grundriss – 2. Untergeschoss, Abstellraum Nr. 4



Grundriss – 1. Untergeschoss, Abstellraum Nr. A