

3.6 Beschreibung des Wohneigentums gemäß Aufteilungsplan Nr. 111

Allgemein

Art	<p>Abgeschlossene 3-Zimmer-Wohnung mit Sondereigentum an zwei Kellerabstellräumen im Untergeschoss.</p> <p>Der Wohneinheit ist keine Garage oder ein PKW-Stellplatz zugewiesen.</p>
Lage	<p>Markus-Schleicher-Straße Nr. 25 A, 1.Obergeschoss</p>
Wohnfläche	<p>Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Flächenaufstellung der Teilungserklärung entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft.</p> <p>Rund 59,96 m². (ohne Kellerabstellräume, Balkon enthalten, mit 50 % der Fläche)</p> <p>Gemäß den Plänen der Baugenehmigung ist bei den Innenraumflächen ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt.</p> <p>Weitere Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der vorliegenden Flächenberechnung sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die vorliegende Flächenberechnung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist.</p> <p>Die Flächenangabe dient der groben Orientierung zur Beschreibung des Bewertungsobjekts und ist für andere Zwecke, zum Beispiel als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.</p>
Zuschnitt	<p>Die Wohnung Nr. 111 hat einen L-förmigen zentralen Flur, dem der Wohnungseingang zugeordnet ist.</p> <p>Über den innenliegenden Flur ist die Küche, das Wohnzimmer, das Badezimmer, das Schlafzimmer und das Kinderzimmer zugänglich. Das Badezimmer hat ein Fenster und erhält somit Tageslicht. Der Balkon ist vom Wohnzimmer aus zugänglich.</p> <p>Im Flur der Wohnung befindet sich eine dezentral gasbefeuerte Luftheizung, die das angrenzende Wohnzimmer und Schlafzimmer über Luftauslässe beheizt. Die anderen Zimmer, das Bad, das Kinderzimmer und die Küche, sind nicht an die Luftheizung angegliedert und besitzen keine Heizkörper.</p> <p>Die Wohnung besitzt im Flur im Bereich des Bades einen Abstellinbauschränk.</p> <p>Die Wohneinheit besitzt einen eingerückten Balkon. Dieser ist vom Wohnzimmer aus zugänglich.</p>

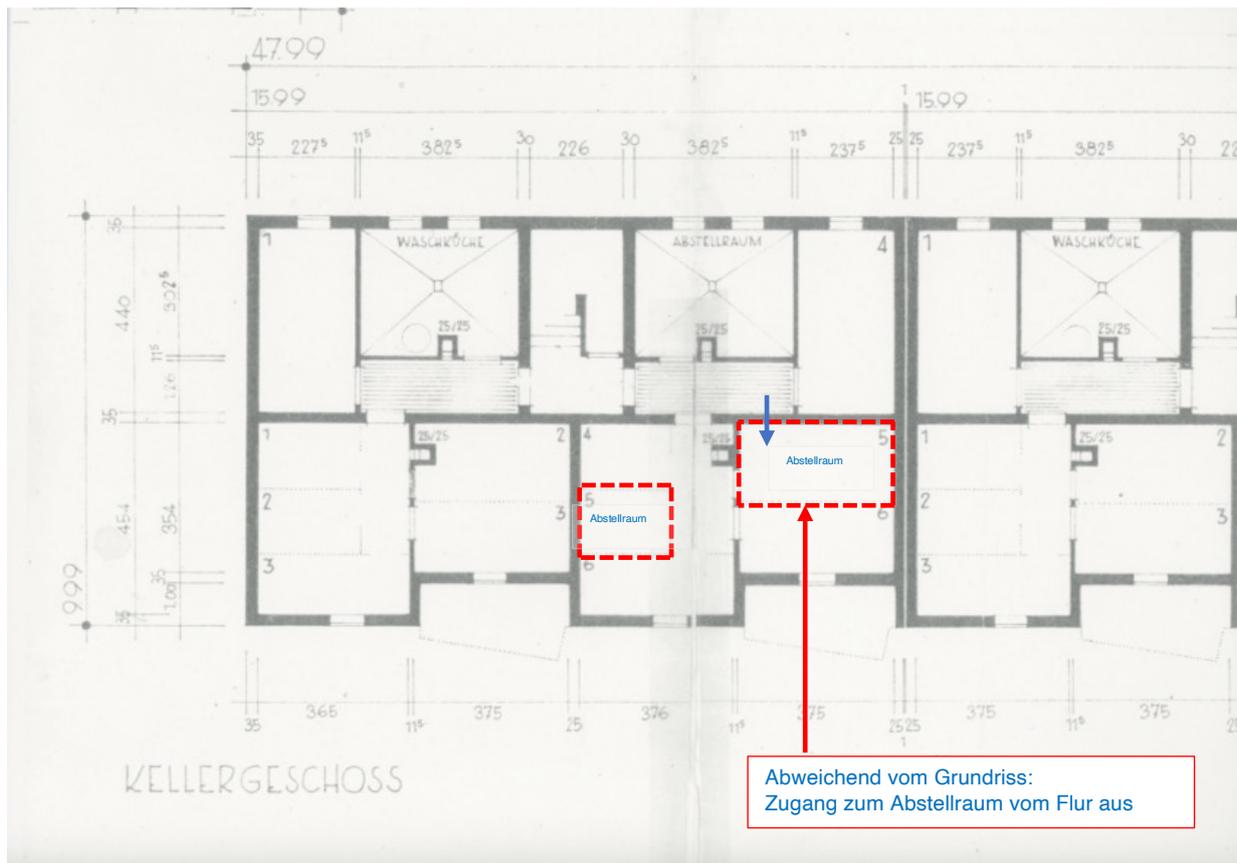
Ausbau/Ausstattung

Fenster	<p>Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung in den Zimmern, Küche, Badezimmer, Kinderzimmer und Wohnzimmer. Dem Augenschein nach wurden die Fenster zu unterschiedlichen Zeitpunkten erneuert.</p> <p>Holzfenster mit 2-fach-Verglasung (keine Isolierverglasung) im Schlafzimmer zum Balkon orientiert. Die Fenster stammen aus dem Gestehungszeitpunkt des Mehrfamilienwohnhauses.</p> <p>Holz-Balkonfenstertüre mit 2-fach-Verglasung (keine Isolierverglasung) im Wohnzimmer zum Balkon orientiert. Die Fenster stammen aus dem Gestehungszeitpunkt des Mehrfamilienwohnhauses.</p>
Belüftung, Belichtung	<p>Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen normal. Eine Querlüftung ist gegeben. Aus den Zimmern bietet sich eine direkte Aussicht auf den gemeinsamen hofartige begrünten Außenraum der Wohnanlage. Das Wohnzimmer und der Balkon orientieren sich in westliche Richtung.</p>
Sicht- und Blendschutz, Einbruchschutz	<p>Rollladen, überwiegend</p>
Türen	<p>Wohnungseingangstür, Holztüre in Holzzarge</p>
Innentüren	<p>Überwiegend Holz- oder Holzwerkstoff-furniert, Holztür mit Glaseinsatz vom Flur in das Wohnzimmer und die Küche.</p>
Bad/Sanitär	<p>Älteren Datums oder aus dem Gestehungszeitpunkt des Mehrfamilienhauses</p>
Sanitäre Einrichtungen	<p>Bad: Bad mit Tageslicht, einem Waschtisch, WC, Badewanne, Badewandschrank, Wände in Teilen halb raumhoch gefliest</p>
Küche	<p>Küche bzw. Kücheneinrichtung unterer Standard, augenscheinlich noch aus dem Gestehungszeitpunkt des Gebäudes. Holztür mit Glaseinsatz (Glas-Element zerbrochen) Einzelne Küchenelemente unterer Standard bestehend aus Waschtisch, Gasherd mit Backofen und diversen Regalelementen Die Küche in ihrer Gesamtheit ist älteren Datums und zeigt starke Gebrauchsspuren.</p>
Bodenbeläge	<p>Flur Teppichbelag Küche PVC-Belag Badezimmer Fliesen Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer Teppichbelag Die Bodenbeläge sind älteren Datums und zeigen starke Gebrauchsspuren.</p>

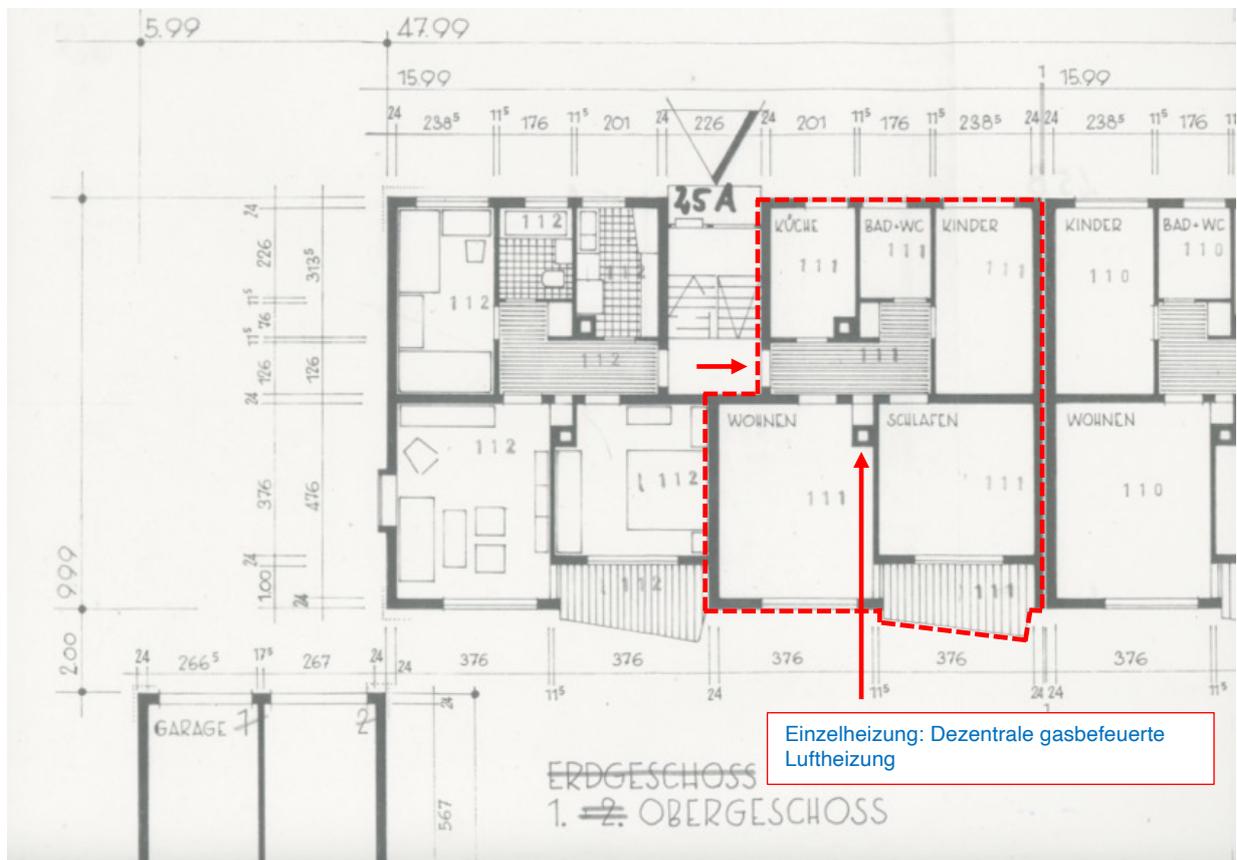
Wand- und Deckenbeläge	Wände und Decken überwiegend verputzt und gestrichen oder tapeziert mit Struktur-Muster-Tapeten. Der Anstrich der Wände und Decken ist älteren Datums und zeigt starke Gebrauchsspuren.
Möbliering	Die Wohnung ist mit einem fest eingebauten Abstellschrank im Flur ausgestattet.
Balkone	Die Balkone des gesamten Wohngebäudes wurden saniert und mit einer neuen Abdichtung und einem Guß-Bodenbelag ausgestattet. Die Balkone sind loggienartig eingerückt und vom darüberliegenden Balkon ca. zur Hälfte überdeckt. Auch haben die Balkone im Zuge der Modernisierung ein neues Stahlgeländer mit neuen Paneelen erhalten.
Keller- / Abstellraum außerhalb der Wohnung	Zwei Abstellräume jeweils bezeichnet mit Nr. 5 im Untergeschoß ein Abstellraum mit leichten Holz-Latten-Wänden, Holzlattentüre, Betonboden, elektrisches Licht vorhanden. Der zweite Abstellraum befindet sich in einem separaten durch eine Tür getrennten Teil des Kellers. Über die Beschaffenheit kann eine Aussage abgegeben werden.
Modernisierung	Im Rahmen von allgemeinen Modernisierungsmaßnahmen, nicht bekannten Datums, und der energetischen Fassadensanierung des gesamten Wohngebäudes erhielten die Wohneinheit in Teilbereichen Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung und eine Sanierung und Modernisierung der Balkone.
Instandsetzungsbedarf	Die Wohnung zeigt starke Gebrauchsspuren. Zum Teil stammen die Einrichtungselemente der Küche und des Bades noch aus dem Gestehungszeitpunkt des Wohngebäudes. Die Wohnung hat seit unbestimmbarer Zeit keine wesentlichen Renovierungsmaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen oder Sanierungsmaßnahmen erfahren. Die Wohnung weist einige Mängel, Mängelfolgeschäden, Gebrauchsschäden und unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen auf und ist augenscheinlich umfassend zu sanieren und zu modernisieren. Unter dem Punkt Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) werden die einzelnen Maßnahmen genauer aufgeführt.
Bauschaden	keine Angaben

Technische Gebäudeausrüstung

Elektro	Zweckmäßige und ausreichende entsprechend den geltenden Vorschriften zum Gestehungszeitpunkt. Leitungen unter Putz.	
	Diverse Leitungen, nicht genau bestimmbarer Funktion (hierbei ist gemeint, ob es sich um eine Elektroverkabelung, LAN-Netzwerkverkabelung etc. handelt) sind in einigen Teilen der Wohnung freihändig über den Putz und durch Raumwände hindurch verlegt. Diese Eingriffe entsprechen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht den geltenden Vorschriften.	
Heizung, WW-Versorgung	Das Mehrfamilienwohnhaus besitzt keine zentrale Heizung und WW-Versorgung und die Wohneinheiten besitzen jeweils Einzelheizungen. Die besichtigte Wohnung ist mit einer dezentral gasbefeuerter Luftheizung, die die angrenzenden Zimmer über Luftauslässe beheizt, ausgestattet. Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine im Badezimmer befindliche Gastherme.	
	Sanitäre Installationen	Keine Angaben
Versorgungsleitungen	Keine Angaben	
Besondere Einbauten	./.	
Sondernutzungsrechte	Keine Angaben	



Anlage IV: Blatt 1, Untergeschoss – 2 Abstellräume Gebäude 25 A Nr. 111



Anlage IV: Blatt 2, Erdgeschoss – Wohneinheit Nr. 111, Gebäude 25 A