Räumlichkeiten von Wohnungseigentum Nr. 309

Art	Die abgeschlossene Wohnung verfügt nach genehmigten Planunterlagen über 2 Zimmer (davon 1 gefangener Raum), Flur, Küche und Bad/WC sowie Balkon; außerhalb der Wohnung 1 Abstell-/Kellerraum im 1.UG.
Lage der Wohnung	Im 3. Geschoss gelegen.
Größe	Mietfläche gerundet: ca. 60 m².
Zuschnitt u.a.m. (nach Aufteilungsplan)	Wohnungszugang vom Allgemeinflur (im 3. Geschoss 7-Spänner). Die Wohnung hat einen (innenliegenden) Flur, von dem aus das Wohn-/Esszimmer, Küche und Bad/WC erschlossen werden. Das (Schlaf-)Zimmer ist vom Wohn-/Esszimmer zugänglich. Die Fenster/Fenstertüren der Zimmer sowie der Balkon nach etwa Nordosten und Nordwesten, Fenster der Küche nach etwa Nordosten orientiert; Flur und Bad/WC innenliegend (ohne natürliche Belichtung). Grundrissbezogen vermutlich normale Belichtung und Belüftung der Wohnung; aufgrund der Grundrissgestaltung ist eine Querlüftung eingeschränkt möglich.
Heizung	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Warmwasserversorgung	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Sanitäre Installationen	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Versorgungsleitungen	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Fenster/Fenstertüren	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Sonnenschutz	Nach äußerem Augenschein Kunststoffrollläden vorhanden. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.

Balkon	1 Balkon vorhanden; überdeckt durch darüberliegenden Balkon. Nach äußerem Augenschein Zugang zum Balkon von beiden Zimmern. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Türen	Wohnungseingangstür als Holzwerkstofftür (natur) in Holzzarge (natur). Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Bodenbelag	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Wand- und Deckenbeläge	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Küchenmöblierung u.a.m.	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich. Hinweis: Eventuell vorhandene Möblierungen (z.B. Einbauküche, Einbauten o.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt (siehe Nr. 1.4 dieser Wertermittlung).
Abstell-/Kellerraum außerhalb der Wohnung	Nach Teilungserklärung und genehmigten Aufteilungsplänen ist der zu bewertenden Wohnung der mit Nr. 309 bezeichnete Abstell-/Kellerraum im 1.UG, zugeordnet. Keine weiteren Angaben, da keine Besichtigung möglich.
Allgemeiner baulicher Zustand	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.

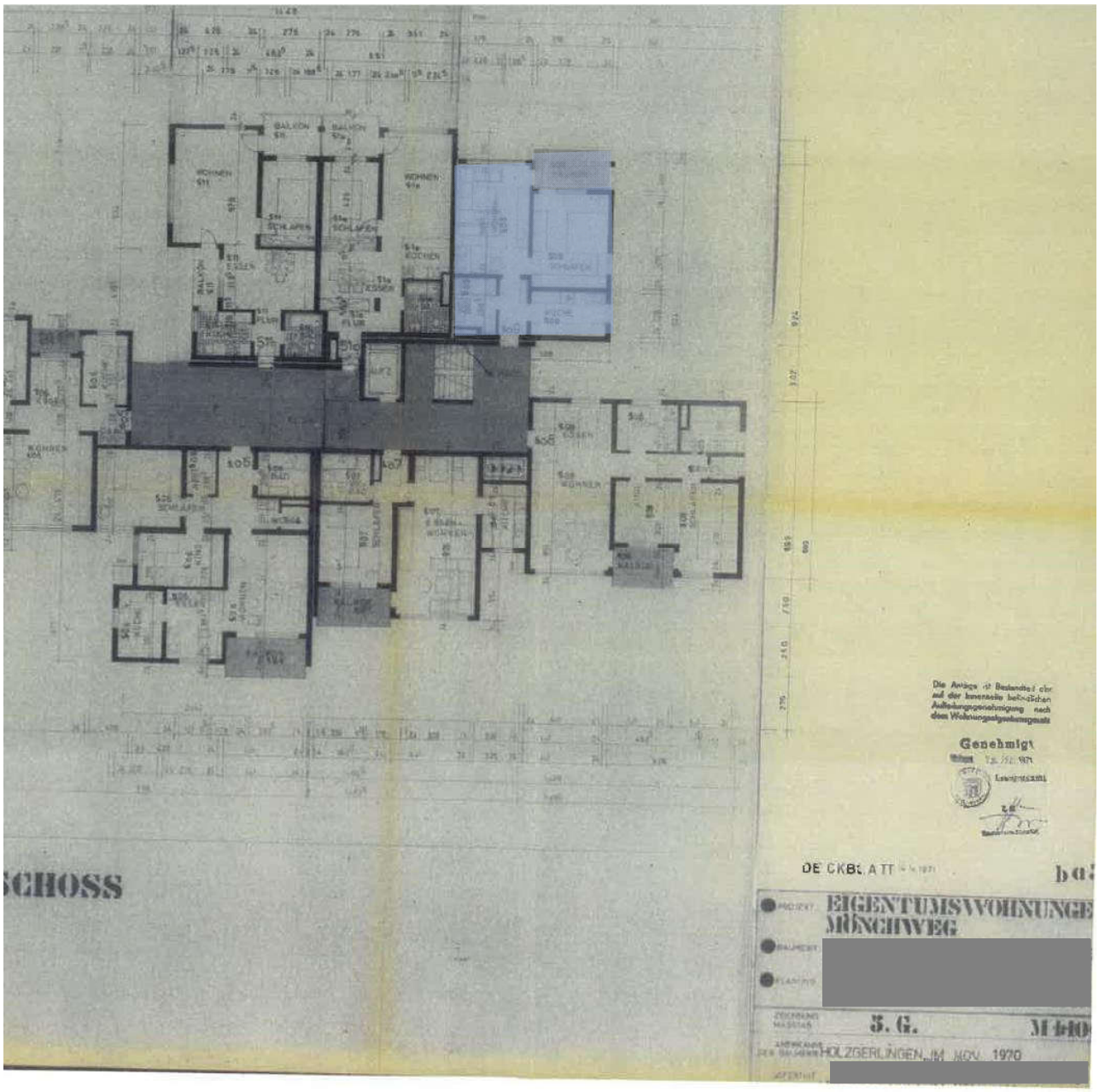
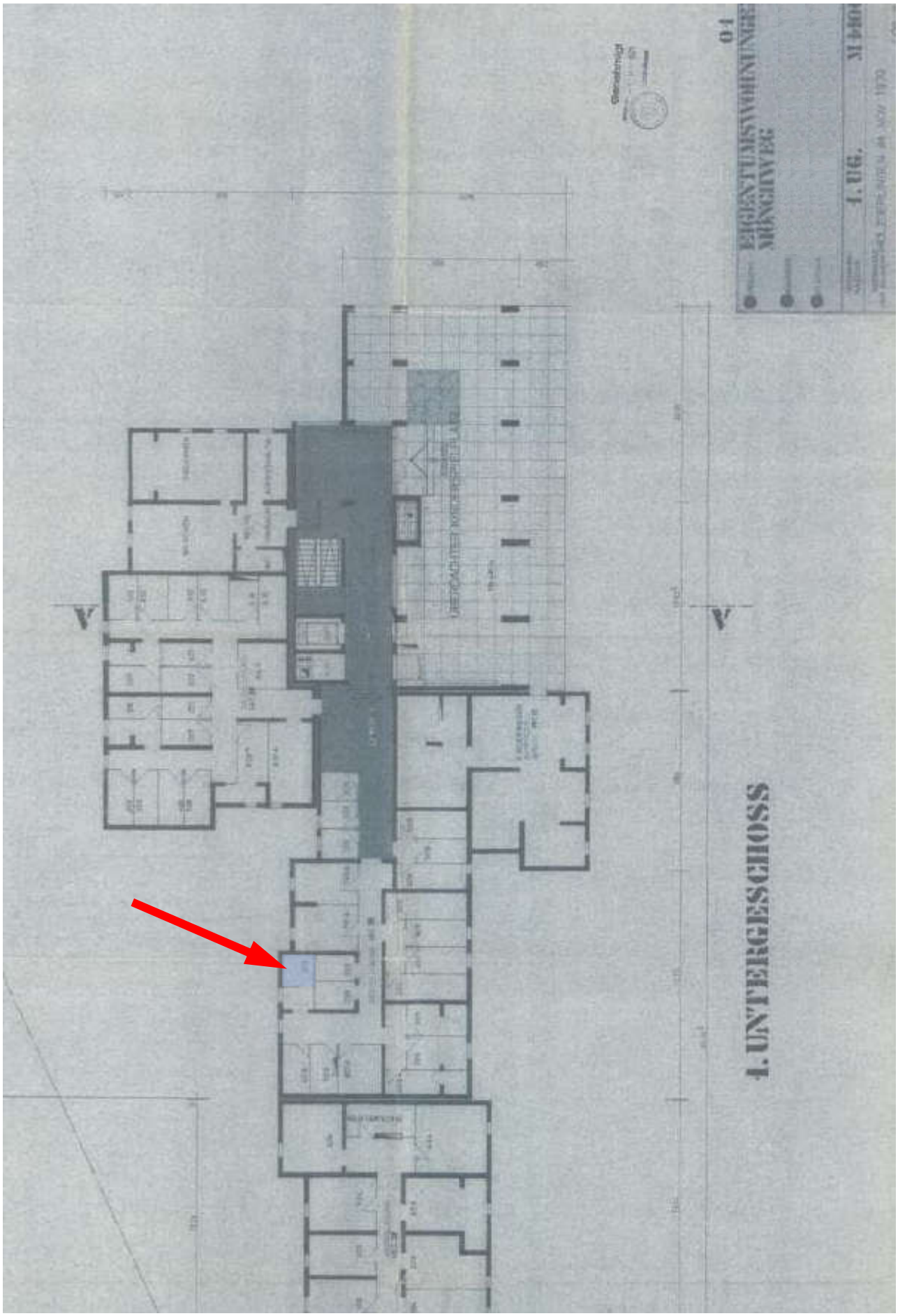
Sondernutzungsrecht an dem (überdachten) Pkw-Stellplatz Nr. 37

Allgemein	Der zu bewertenden Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 37 bezeichneten (überdachten) Pkw-Stellplatz zugeordnet. Massivkonstruktion (Beton); Dachrand mit Blech verkleidet. Gute Anfahrbarkeit von der etwa südöstlich an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Eberhardstraße. Stellplatzabmessung nach Planunterlagen ca. 2,50 m x 5,50 m; seitlich links und rechts je 1 Stahlstütze; Fahrbahnbelag als massive Bodenplatte (beschichtet). Hinweis: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war u.a. am Pkw-Stellplatz Nr. 37 der Betonboden in Teilbereichen aufgeplatzt/lose. Bei der am 23.07.2024 stattgefundenen Eigentümerversammlung wurden nach vorgelegtem Protokoll bauliche Maßnahmen an den (überdachten) Pkw-Stellplätzen angedacht (siehe Nr. 1.4 dieser Bewertung).

Gesamtbeurteilung Wohnung Nr. 309

Allgemein	Vermutlich baujahrtypische 2-Zimmer-Wohnung im 3. Geschoss eines Anfang der 1970er Jahre errichteten Mehrfamilienhauses in mittlerer Wohnlage in Holzgerlingen.
Zuschnitt, Belichtung	Nach genehmigten Planunterlagen (Aufteilungspläne) zweckmäßiger Grundrisszuschnitt mit einem gefangenen Raum; Orientierung der Wohnräume nach Nordwesten bzw. Nordosten. Grundrissbezogen vermutlich normale Belichtung und Belüftung der Wohnung; aufgrund der Grundrissgestaltung ist eine Querlüftung eingeschränkt.
Ausstattung	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich. Für den Zweck dieser Wertermittlung wird nach Aktenlage von mittlerer Ausstattung ausgegangen.
Baulicher Zustand	Baujahrbezogen normaler baulicher Zustand (Gemeinschaftseigentum). Zur Wohnung Nr. 309 nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Hinweis	1 (überdachter) Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück Flurstück 2900 im Sondernutzungsrecht der zu bewertenden Wohnung zugeordnet.

Anlage 2 b – Grundriss 3.OG nach genehmigten Aufteilungsplänen



Anlage 2 d – Grundriss 1.UG (Ausschnitt) nach genehmigten Aufteilungsplänen