

**Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Gebäudes Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten bebaut. Das mit einem Walmdach versehene Mehrfamilienhaus verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Gemäß vorliegender Teilungserklärung sind auf dem Bewertungsgrundstück insgesamt 5 Wohnungen und 7 Tiefgaragenstellplätze im Untergeschoss vorhanden. Gemäß Besichtigungseindruck sind auf dem Bewertungsgrundstück zusätzlich 3 Stellplätze im Freien vorhanden. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss und ist eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, Bad und Terrasse sowie einem Kellerabteil im Untergeschoss.

Ursprungsbajahr	1993
Wohnfläche	ca. 67 m ²
Nutzung	nicht bekannt, vermutlich durch Eigentümer genutzt
Tragkonstruktion	Massivbauweise
Fassade	Verputzt und gestrichen
Dachform	Walmdach
Heizung	Erdgas
Grundrissaufteilung	zweckgemäß (gemäß Plan)
Ausstattungsstandard	mittel (Annahme)
Belichtung und Belüftung	angemessen (Annahme)
Eindruck Gebäudes von außen	durchschnittlich gepflegt
Eindruck Innenräume	durchschnittlich gepflegt (Annahme)
Nutzwert	mittel (Annahme)
Drittverwendungsfähigkeit	gegeben

**Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben**

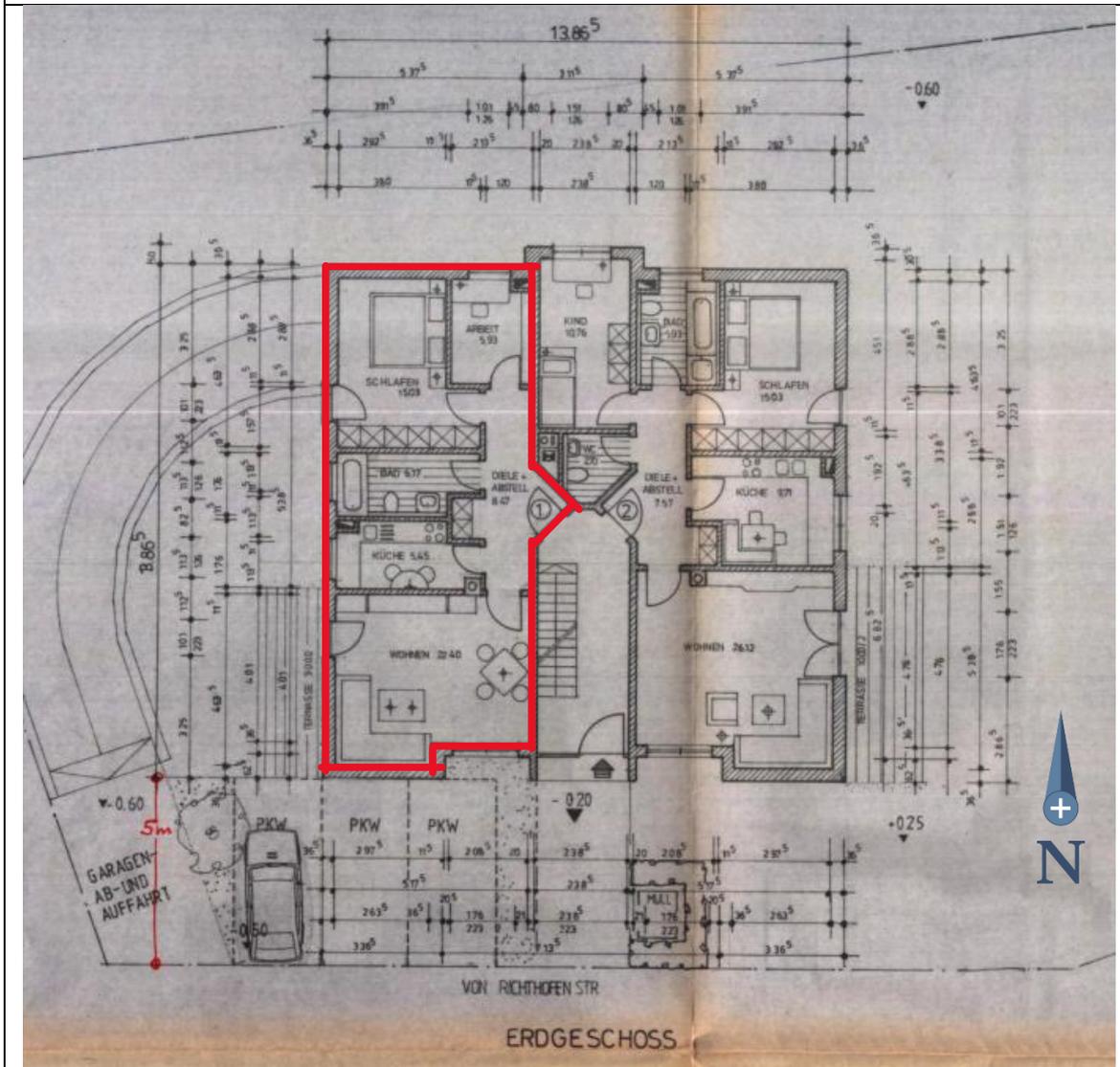
Bauauflagen	nicht bekannt
Baubehördliche Beschränkung und Beanstandungen	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt (Außenbesichtigung)
Höhe des Wohngeldes (gemäß Wirtschaftsplan 2024)	300,00 € p.m.
Mieter und Pächter	nicht bekannt, vermutlich durch Eigentümer genutzt
Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb	nicht bekannt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht bekannt
Energieausweis	liegt vor

Hinweis: Gemäß Angaben im vorliegenden Wirtschaftsplan 2024 beträgt die monatliche Vorauszahlung (Hausgeld) 300,00 €. Davon entfallen 1.141 € p.a. (entspricht rd. 95,08 € p.m.) auf die Instandhaltungsrücklage. Gemäß dem vorliegenden WEG-Versammlungsprotokoll vom 18.04.2024 wurde die Zuführung zur Erhaltungsrücklage ab dem Wirtschaftsjahr 2024 auf 1.141 € erhöht. In den Jahren 2021, 2022 und 2023 belief sich die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage gemäß vorliegenden Betriebskostenabrechnungen jeweils auf 815 € p.a. (entspricht rd. 67,92 € p.m.).

Verkehrswert: 230.000 € (zum Stichtag 16.09.2024)

Anlage 1: Grundriss

Grundriss bewertungsgegenständliche Wohnung



Anlage 2: Objektfotos



Gebäudeansicht von Südwesten



Gebäudeansicht von Westen



Hauseingang



Exmpl. Wohnungseingang



Von-Richthofen-Strasse, Blick nach Westen



Lageplan