

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:

Wohnfläche und Raumaufteilung wurden aus den Planungsunterlagen entnommen:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert (s = straßenseitig, g = gartenseitig gelegen, i = innenliegend):

Wohnzimmer	rd. 16,08 m ² /g/
Kinderzimmer	rd. 15,72 m ² /g/
Schlafzimmer	rd. 15,72 m ² /s/
Küche	rd. 10,57 m ² /s/
Flur	rd. 9,98 m ² /i/
Bad-WC	rd. 4,27 m ² /i/
Abstellraum	rd. 3,11 m ² /i/
Balkon zu ¼	rd. 1,80 m ² /s/
ohne Balkon	rd. 75,45 m ²

Hinweis:

Die aus den Planungsunterlagen übernommenen Wohnflächen der einzelnen Räume weicht in der Summe von den Angaben des Wirtschaftsplanes ab. Die Differenz beträgt – 0,12 m²!

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

/Wohn- und Schlafräume/:

Bodenbeläge: Laminat und Teppichboden

Wandbekleidungen: Tapeten

Deckenbekleidungen: Tapeten

/Küche/:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesenspiegel und Tapeten

Deckenbekleidung: Tapeten

/Flur/:

Bodenbelag: Laminat

Wandbekleidung: Tapeten

Deckenbekleidung: Tapeten

/Bad-WC/:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen ca. 2,00 m hoch, darüber Tapeten

Deckenbekleidung: Tapeten

/Balkon/:

Bodenbelag: Beton

Fenster und Türen

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung

Fensterbänke innen aus Marmor

Fensterbänke außen aus Kunststoff

Türen:

/Hauseingangstür/: Kunststofftür mit Briefkasten- und Wechselsprechanlage

/Wohnungseingangstür/: Holztür mit Mahagonibeschichtung

/Zimmertüren/Innentüren/: Holztüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: in der Wohnung neue Anlage aus 2018

Heizung: Fernwärmeanschluss

Warmwasserversorgung: über Heizungsanlage

Sanitäre Installation:

/Bad-WC/: Wasch- und WC- Becken, Badewanne

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung im Sondereigentum

Küchenausstattung: Aufgrund des Alters **NICHT** in der Wertermittlung enthalten.

Besondere Einrichtungen: Markise

Besondere Bauteile: keine

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden:²⁾

Durch den Sachverständigen konnten am Tag der Ortbesichtigung Baumängel und Bauschäden sowie Modernisierungsaufwendungen festgestellt werden:

Wohnung Nr. 17:

- alter Feuchtigkeitsschaden im Bad
- Überprüfung des Lüfters im Bad erforderlich
- Schimmelschäden an den Fensterleibungen
- malermäßige Instandsetzung erforderlich

Der Anteil der erforderlichen Aufwendungen zur Beseitigung der Bauschäden und Baumängel sowie den erforderlichen Modernisierungsaufwendungen wird pauschal auf **8.000,00 €** geschätzt (eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung wird jedoch empfohlen).

Anmerkung:

Die hier aufgeführten Baumängel und Bauschäden erheben **KEINEN** Anspruch auf Vollständigkeit, da es im Zuge von eventuell erforderlichen weiteren Arbeiten und ggf. durchzuführenden Modernisierungen, zu **NICHT** vorher erkennbaren Mängeln und Schäden kommen kann.

2) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.

wirtschaftliche Wertminderungen:	keine, ggf. durch Zustand bedingt
sonstige Besonderheiten:	keine
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Das zu bewertende Sondereigentum machte am Tag der Ortsbesichtigung einen zufriedenstellenden Eindruck.

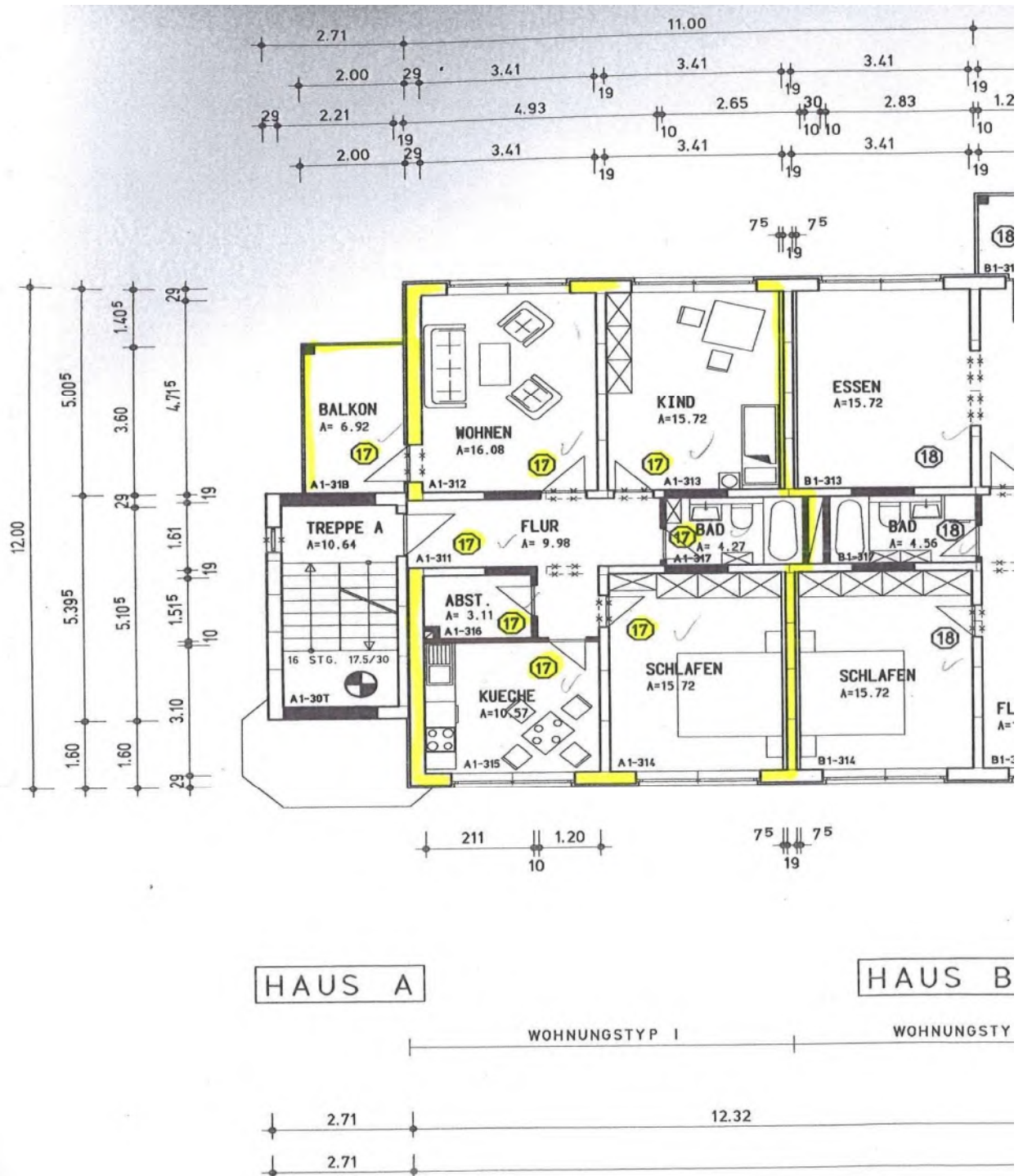
4.2 Stellplatz

An der südöstlichen Grundstücksgrenze wurde für das Sondereigentum Nr. 17, ein KFZ- Stellplatz mit gleicher Nummer angeordnet. Der Stallplatz wurde mit Rasengittersteinen befestigt. Die Nummerierung erfolgte auf dem vorhandenen Bordstein.

Der Stellplatz wird in der Wertermittlung mit einem pauschalen Zeitwert berücksichtigt.

2. Grundrissübersicht

2.1 Grundrissübersicht Wohnung Nr. 17



2.3 Lageplan Stellplatz Nr. 17

