

4. Beschreibung des Sondereigentums

Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume **Wohnungsbeschreibung für die 2-Zimmerwohnung in der Lindenstraße 18 im Obergeschoss rechts, (im Aufteilungsplan mit Wohnung Nr. 4 bezeichnet)**

Lage der Wohnung in der Mehrfamilienhausanlage:	Die 2-Zimmerwohnung befindet sich im Obergeschoss rechts im Vorderhaus. Die Lage des Sondereigentums im Gebäudekomplex ist im Aufteilungsplan (s Anlage 11/5) ersichtlich.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 4 wird im Aufteilungsplan mit ca. 56,2 m ² angegeben. Die Größe der einzelnen Räume der 2-Zimmerwohnung und des Abstellraumes sind dem Grundriss in der Anlage 11/5 zu entnehmen.
Grundrissgestaltung:	Die 2- Zimmerwohnung Nr. 4 ist dem Grundriss entsprechend gut geschnitten.
Besonnung/Belichtung:	gut, Bad mit Tageslicht, Wohnbereich zur Südwestseite gerichtet
Bodenbeläge:	vermutlich Trockenestrich, darüber im Wohn- und Küchenbereich, im Schlafzimmer und Flur Laminat, im Bad Bodenfliesen
Innenwandbekleidungen:	Wände glatt verputzt, gespachtelt und weiß gestrichen, im Bad überwiegend ca. 1,50 m hoch gefliest, Duschbereich ca. 2,00 m hoch gefliest, darüber glatt verputzt, gespachtelt und weiß gestrichen
Deckenverkleidungen:	Decken mit Gipskartonplatten verkleidet und teilweise abgehängt, verspachtelt und weiß gestrichen
Fenster:	überwiegend geteilte Holzfenster mit Oberlicht, Isolierverglasung (zweifach), außen grün und innen weiß lackiert, Marmorfensterbretter
Innentüren:	Füllungstüren mit Zarge, Oberfläche weiß lackiert
Sanitäre Installation:	
1 Bad:	weiße Sanitärobjekte, eingeflieste Badewanne (Stahl-Emaille), eingeflieste Duschtasse (Acryl) und Duschabtrennung aus Glas, hängendes WC, Waschbecken und Badheizkörper
Elektroinstallation:	im Zuge der Sanierung erneuert, Verteilerkasten mit FI-Schalter im Flur der Wohnung
Heizung:	weiß lackierte Konvektionsheizkörper mit Thermostatventilen in den Räumen
Warmwasserversorgung:	über die Warmwasseraufbereitung

Allgemeine Beurteilung
des Sondereigentums:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist unter der Berücksichtigung der Sanierung des Objektes im Zeitraum von 2008 bis 2010 gut. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Mängel in der Wohnung festgestellt werden.

Sondernutzungsrechte:

Nach der Teilungserklärung sind der Wohnung Nr. 4 keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine

Wesentliche Abweichungen:

Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt liegen nicht vor. Der Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum wurde aus dem Verhältnis der Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche gebildet.

Instandhaltungsrücklage:

Nach Auskunft der Hausverwaltung wurde für die Wohnung Nr. 4 bzw. für die Mehrfamilienhausanlage keine Instandhaltungsrücklage gebildet.

